



# REGIONE CALABRIA

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE E LAVORI PUBBLICI  
SETTORE 2 - INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO

## MESSA IN SICUREZZA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA EX SS. 112 NEL TRATTO DELL'ABITATO DI S.EUFEMIA D'ASPROMONTE AL BIVIO SOLANO - LOTTO FUNZIONALE 1



## PROGETTO ESECUTIVO

### PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Relazione sugli espropri ed occupazioni temporanee

ESECUTORE:

POSEIDON CONSORZIO STABILE S.C.a.r.l



POSEIDON CONSORZIO STABILE  
SOCIETÀ CONSORTILE s.r.l.  
Via G. D'Annunzio, 11  
86030 Miglianico (CH)  
P. Iva - C.F.: 02886030699  
SDI: KRRH6B9

COSTRUZIONI STRADALI S.r.l.

Costruzioni Stradali s.r.l.



I PROGETTISTI:

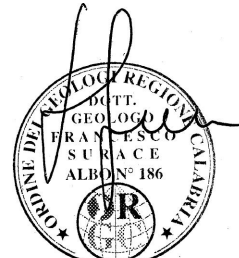
PROGINEER 4.0 S.r.l.s.



SAFE-06 S.r.l.

Geol. Francesco SURACE

OIR Dott. Ing. Bruno POLIFRONI  
Iscrizione all'Albo n° A 1845  
alla Sezione degli ingegneri (Sez. A)  
Settore civile e ambientale - Industriale - Informazione  
ORDINE INGEGNERI PROV. REGGIO CALABRIA



CUP:  
J32C19000070001

CIG:  
9489798D09

SCALA ELABORATO:

CODICE ELABORATO:

-

E ES 001 2

IDENTIFICAZIONE FILE:

Rev.	Data:	Descrizione revisione	Eseguito:	Controllato:	Approvato:
0	Febbraio 2024	EMISSIONE	POLIFRONI / FEDELE	BASILE	ROMANO
1	Settembre 2024	REVISIONE	POLIFRONI / FEDELE	BASILE	ROMANO
2	Marzo 2025	REVISIONE	POLIFRONI / FEDELE	BASILE	TRIPODI

IL RUP:

ING. MARGHERITA TRIPODI



## Sommario

1	– Premessa.....	1
2	– Storia dell'intervento.....	2
3	– Mappe catastali e georeferenziazione cartografica .....	2
4	– Identificazione delle aree .....	3
5	– Aree interessate dagli espropri e dalle occupazioni .....	3
6	– Premesse estimative .....	4
7	– Modalità di valutazione delle indennità .....	5
8	– Stima delle indennità.....	6



## 1 – Premessa

Per l'esecuzione dei lavori di “**Messa in sicurezza e manutenzione straordinaria della ex SS. 112**”, la Regione Calabria – Settore 2 – Infrastrutture di trasporto, dovrà procedere all'espropriazione e/o occupazione temporanea dei terreni ricadenti nell'area interessata, tenendo in considerazione il piano particellare redatto ed allegato al presente progetto esecutivo.

L'esproprio e l'occupazione delle aree interessate rappresentano quindi una condizione necessaria per poter realizzare l'intervento, in quanto le aree che sono dettagliatamente riportate negli elaborati specifici, sono interessate dalle opere di allargamento della piattaforma oppure sono interessate dalle fasi costruttive di cantierizzazione.

Lungo la maggior parte dello sviluppo dell'infrastruttura sono infatti previsti piccoli ampliamenti della sezione stradale che richiedono l'acquisizione di fasce di nuove aree da asservire al piano viabile, ai suoi elementi marginali, ed anche alla sistemazione dei cigli e delle scarpate laterali.

Analogamente, durante le lavorazioni risulterà necessario interessare temporaneamente alcuni suoli privati in adiacenza per l'installazione della cantierizzazione e la corretta funzionalità delle macchine operative.

Queste fasce sono di minore entità rispetto a quelle da espropriare e risultano quasi sempre parallelamente esterne a quelle di cui si dovrà curare l'acquisizione in via definitiva.

Si tratta dunque come già detto, di acquisizioni ed occupazioni indispensabili e necessarie per raggiungere il fine progettuale, ovvero quello di attuare una adeguata manutenzione straordinaria dell'infrastruttura, con obiettivo di mitigare i rischi incidenti e i punti critici del tracciato, anche in ordine al corretto deflusso idraulico di piattaforma: **trattasi senza alcun dubbio di pubblica utilità dalla quale non si può prescindere e che quindi andrà eventualmente appositamente dichiarata con atti a cura della Stazione Appaltante.**

Tuttavia, è opportuno precisare che, non avendo introdotto variazioni plano-altimetriche rispetto al progetto definitivo, il procedimento espropriativo si avvantaggia della semplificazione dovuta al fatto che tutte le opere previste rientrano nella fascia di rispetto stradale (20 metri, cfr. art. 26 – art. 16 CdS – c. 2, lett. d del DPR 16/12/1992, n.495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”), motivo per cui non si dovrebbe rendere necessaria l'introduzione di alcuna variazione allo strumento urbanistico.



## **2 – Storia dell'intervento**

Gli interventi in progetto sono finalizzati alla messa in sicurezza e alla manutenzione straordinaria della ex SS. 112, attuale SP 2, un'infrastruttura che connette l'innesto SS. 18 (Bagnara Calabria) all'innesto della SS. 106 (Bovalino).

L'obiettivo della realizzazione dell'intervento progettuale è il ripristino funzionale del piano viabile nel tratto che collega il Bivio Solano al centro abitato di S. Eufemia, per un'estensione di 2 km circa.

Oltre a migliorare e potenziare l'infrastruttura, lo scopo degli interventi è quello di favorire gli spostamenti verso le attrazioni del territorio, rappresentate dalla città di Reggio Calabria e dai diversi centri dislocati principalmente lungo la costa, nonché di accedere alla viabilità costiera rappresentata dalla A2 Autostrada del Mediterraneo (parte del corridoio europeo E45).

Il percorso in questione, infatti, rappresenta un'arteria di importanza fondamentale per il territorio, in quanto risulta il percorso più breve che mette in comunicazione l'abitato di Sant'Eufemia con i territori circostanti.

Gli interventi previsti mirano a ottimizzare la fluidità del traffico e ad aumentare la sicurezza stradale, con ricadute positive sull'accessibilità delle aree interessate, sulla diminuzione dei tempi di percorrenza e sulla riduzione degli incidenti stradali.

Sarà rifatto il pacchetto stradale, tappetino di usura, binder, base e fondazione, inseriti elementi idraulici capaci di smaltire rapidamente le acque meteoriche, e la piattaforma sarà delimitata da un cordolo prefabbricato con barriera bordo laterale.

Saranno realizzati dei muri in c.a. per poter realizzare l'allargamento dell'attuale piattaforma, mentre è prevista la realizzazione di alcune opere in c.a. per limitare i problemi causati dal dissesto delle scarpate.

## **3 – Mappe catastali e georeferenziazione cartografica**

Le aree da espropriare ed occupate temporaneamente interessano i comuni di Sant'Eufemia d'Aspromonte ed in piccolissima parte di Melicuccà: nello specifico, ricadono nel foglio 2 del Comune di Sant'Eufemia e nel foglio 18 del Comune di Melicuccà.

Le individuazioni delle particelle e porzioni di esse, sono state effettuate sovrapponendo con modalità georeferenziate i fogli catastali (reperiti con aggiornamento in tempo reale dal portale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio), con la planimetria di progetto.



Deve comunque tenersi presente che le mappe catastali, seppur georeferite rispetto ai punti fiduciali, per via della loro estrinseca imprecisione, non consentono di ottenere la perfetta identificazione delle aree cartolari rispetto ai lotti di terreno reali.

In fase costruttiva occorrerà dunque materializzare e picchettare i confini delle superfici interessate in modo da ottenere una perfetta corrispondenza e consentire la corretta determinazione delle indennità da corrispondere.

## **4 – Identificazione delle aree**

In questa fase in cui i progettisti non hanno avuto accesso ai suoli e le osservazioni sono state condotte per quanto possibile dall'esterno e attingendo a dati rilevabili attraverso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, le stime delle indennità, sia per le espropriazioni che per le occupazioni temporanee, sono unicamente finalizzate alla corretta (e cautelativa) imputazione degli importi nel Quadro Economico dell'opera.

Le definitive valutazioni economiche vanno rimandate alla fase esecutiva e dopo l'avvio dei relativi procedimenti, ai quali si dovrà fare seguito con specifici sopralluoghi in contraddittorio con le ditte interessate e la redazione dei verbali di consistenza, anche al fine di focalizzare eventuali soprassuoli da compensare, oggi impossibili da rilevare.

Cautelativamente, il periodo di stima delle indennità di occupazione temporanea è stato calibrato su 24 mesi, e ciò al fine di mantenere un certo margine di sicurezza che possa coprire eventuali proroghe o sospensioni del cantiere. A consuntivo, le indennità terranno conto dell'effettivo periodo di occupazione.

I parametri per il calcolo dei valori unitari e quindi delle indennità complessive, sia che si tratti di aree agricole o anche di superfici edificatorie, sono stati assunti valutando il mercato delle compravendite locali ed applicando una metodologia attendibile, che per il progetto in esame è stata individuata nella *“stima sintetica per comparazione a prezzi di mercato”*.

## **5 – Aree interessate dagli espropri e dalle occupazioni**

Le proprietà private coinvolte nell'intervento saranno soggette ad esproprio per pubblica utilità, mediante atti di natura ablatoria per causa di pubblico.

Gli atti di esproprio delle aree individuate nel piano particellare di esproprio comporteranno il





pagamento di un indennizzo ai legittimi proprietari.

Nell'ambito della suddetta procedura, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

- Aree da espropriare: si tratta delle aree sulle quali verranno effettuati i principali interventi dell'opera prevista in progetto, come la realizzazione del tracciato stradale. A seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, tali aree saranno volturate alla proprietà dell'Ente gestore pro tempore o al Demanio dello Stato – ramo strade;
- Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:
  - Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001);
  - Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi. Tali aree, ove necessario saranno individuate ed indennizzate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dell'appalto in base alle necessità operative;
- Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;
- Aree da convenzionare: si riferiscono alle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali è necessario stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.
- Aree residue o reliquati: comprendono superfici residue non più utilizzabili a causa della “sconfigurazione” dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

## **6 – Premesse estimative**

Per quanto concerne il metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti sentenze della Corte Costituzionale.

Per determinare le indennità di esproprio, ci si basa sul Capo VI del titolo II del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., che contiene disposizioni specifiche, ed in particolare:

- L'art. 38 determina l'indennità delle aree edificate;



## **REGIONE CALABRIA – Settore 2 – Infrastrutture di trasporto**

*Messa in sicurezza e manutenzione straordinaria della ex SS. 112 nel tratto dall'abitato di S. Eufemia d'Aspromonte al bivio Solano – Lotto funzionale 1 – CUP: J32C1900007000*

*Elaborato E-ES.001.2 – Relazione sugli espropri ed occupazioni temporanee*

- L'art. 37 determina l'indennità per le aree edificabili;
- L'art. 40 determina l'indennità per le aree non edificabili.

Per le aree edificate, nel calcolo dell'indennizzo, si fa riferimento al valore degli immobili legittimamente realizzati, mentre per aree inedificate, distinte tra aree edificabili e inedificabili, si applicano criteri specifici.

Nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Di conseguenza, ai proprietari viene corrisposto un indennizzo a titolo di ristoro per la perdita del diritto di proprietà, corrispondente al valore venale del bene espropriato.

Questo valore viene determinato in base alle caratteristiche intrinseche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio. Sono solo questi due momenti che individuano con precisione non derogabile qual è il momento in cui deve essere valutato il bene.

Tuttavia, la consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

## **7 – Modalità di valutazione delle indennità**

Le modalità per stabilire il valore venale da assegnare ai beni soggetti a esproprio, cioè la somma monetaria equivalente al valore che gli immobili avrebbero se fossero immessi in commercio, sono differenziate in base al tipo di proprietà e saranno dettagliate di seguito:

- Terreni agricoli

L'indennità di esproprio per le aree agricole, non edificabili, è determinata in base al valore agricolo, considerando le colture effettivamente presenti sul terreno e il valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'attività agricola.

Questo valore viene calcolato utilizzando i dati forniti dal listino provinciale dell'Osservatorio Valori Agricoli (O.V.A.), uno strumento dedicato al monitoraggio dei valori immobiliari, utilizzato per svariate finalità, tra cui l'attività agricola. Un terreno agricolo è definito come un'area destinata all'agricoltura e non soggetta a edificazione, tranne per costruzioni strumentali necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, conformemente alle norme urbanistiche vigenti. Il valore ricercato dall'Osservatorio deve essere strettamente legato al merito agricolo e deve tener conto della qualità





delle coltivazioni catastali per determinare in modo accurato i valori delle indennità.

- Terreni edificabili

La metodologia di stima per valutare il valore di un'area edificabile può variare in base alle informazioni disponibili. È possibile utilizzare un approccio comparativo diretto, basandosi sui prezzi di mercato di aree simili, oppure si può considerare il costo di trasformazione sottraendo i costi di costruzione dal valore di mercato di un immobile finito.

Altrimenti, si può fare riferimento a tabelle di letteratura che attribuiscono all'area una percentuale del valore complessivo dell'immobile finito. Nella fattispecie concreta, nessuna area interessata dall'esproprio, per come certificato dai Comuni interessati ha destinazione urbanistica "edificabile".

- Terreni reliquati

Per determinare il valore delle aree residuali destinate a diventare terreni reliquati, si utilizza un approccio che tiene conto di diversi fattori. In particolare, viene calcolato il valore basandosi sul 10% delle superfici totali soggette a esproprio. Questo valore si ottiene considerando il Valore Agricolo Medio delle terre coinvolte, il quale è stato moltiplicato per un opportuno coefficiente che tiene conto della natura espropriativa dell'intervento.

## **8 – Stima delle indennità**

I parametri per il calcolo dei valori unitari e quindi delle indennità complessive, sia che si tratti di aree agricole o anche di superfici edificatorie, **debbono essere ricercati studiando il mercato delle compravendite locali ed applicando una metodologia attendibile**, che per il progetto di intervento *“Messa in sicurezza e manutenzione straordinaria della ex SS. 112 nel tratto dell'abitato di S. Eufemia d'Aspromonte al bivio Solano – Lotto funzionale 1”* è stata individuata nella ***“stima sintetica per comparazione a prezzi di mercato”***.

Nel dettaglio, si è proceduto mediante la ricerca, acquisizione e catalogazione dei prezzi medi di compravendita praticati negli ultimi 2 anni nei territori interessati dall'opera da realizzare.

Tale indagine, coerentemente con le indicazioni progettuali, ha riguardato i seguenti Comuni:

- Sant'Eufemia d'Aspromonte;
- Melicuccà

In particolare, l'analisi è stata effettuata prendendo in considerazione aree miste oggetto di



## REGIONE CALABRIA – Settore 2 – Infrastrutture di trasporto

Messa in sicurezza e manutenzione straordinaria della ex SS. 112 nel tratto dall'abitato di S. Eufemia d'Aspromonte al bivio Solano – Lotto funzionale 1 – CUP: J32C1900007000

Elaborato E-ES.001.2 – Relazione sugli espropri ed occupazioni temporanee

estensione, forma ed orientamento analoghe a quelle da occupare temporaneamente, che rappresentano – come la stessa metodologia prescrive – dei validi benchmark di riferimento. Inoltre, nella stima del più presumibile costo degli espropri per le aree oggetto di intervento, sono stati considerati gli importi dovuti ad eventuali imprevisti che, come nella prativa espropriativa spesso accade, potrebbero verificarsi nelle fasi attuative delle procedure.

A valle dell'analisi preliminare si è proceduto alla stima puntuale dei più probabili valori di mercato che corrispondono, come la stessa norma prescrive, ai presumibili costi di esproprio relativi ai terreni oggetto di intervento.

Per le particelle ove è prevista occupazione temporanea, per il calcolo dell'indennità si è proceduto attraverso la determinazione del valore dell'indennità dovuta all'espropriando, calcolata con importo 1/12 dell'indennità base di occupazione per il periodo di due anni (cfr. art. 50 c.1 DPR 327/2001).

I valori sono articolati in tabelle sintetiche per ogni singolo comune e sono suddivisi per tipologia colturale, quantità da espropriare, prezzo medio di mercato derivante dalla comparazione con casi simili e importi totali.

ESPROPRIO DEFINITIVO				
COMUNE DI SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE				
TIPO AREA	QUANTITÀ in mq	VALORE MEDIO DI MERCATO €/mq	CALCOLO INDENNITÀ	IMPORTO totale
Uliveto	2073	€ 5,00	5 · 2073	€ 10.365,00
Pascolo arb	200	€ 1,00	1 · 200	€ 200,00
Semin arb	15	€ 3,00	3 · 15	€ 45,00
Vigneto	185	€ 4,50	4,50 · 185	€ 832,50
Bosco ceduo	425	€ 2,50	2,50 · 485	€ 1.062,50
Ente urbano	98	€ 2,00	2,00 · 98	€ 196,00
IMPORTO TOTALE				€ 12.701,00



## ESPROPRIO DEFINITIVO

### COMUNE DI MELICUCCÀ

TIPO AREA	QUANTITÀ in mq	VALORE MEDIO DI MERCATO €/mq	CALCOLO INDENNITÀ	IMPORTO totale
Vigneto	75	€ 4,50	$4,50 \cdot 75$	€ 337,50
Bosco ceduo	30	€ 2,50	$2,50 \cdot 30$	€ 75,00
IMPORTO TOTALE				€ 412,50

## OCCUPAZIONE TEMPORANEA (PER MESI 24)

### COMUNE DI SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE

TIPO AREA	QUANTITÀ in mq	VALORE MEDIO DI MERCATO €/mq	CALCOLO INDENNITÀ	IMPORTO totale
Uliveto	3697	€ 5,00	$3697 \cdot 5(1/12) \cdot (24/12)$	€ 3.080,83
Pascolo arb	120	€ 1,00	$120 \cdot 1(1/12) \cdot (24/12)$	€ 20,00
Semin arb	1205	€ 3,00	$1205 \cdot 3(1/12) \cdot (24/12)$	€ 602,50
Vigneto	290	€ 4,50	$290 \cdot 4,50(1/12) \cdot (24/12)$	€ 217,50
Bosco ceduo	845	€ 2,50	$845 \cdot 2,50(1/12) \cdot (24/12)$	€ 352,08
Ente urbano	356	€ 2,00	$356 \cdot 2,00(1/12) \cdot (24/12)$	€ 118,67
Orto	222	€ 5,00	$222 \cdot 5,00(1/12) \cdot (24/12)$	€ 185,00
Incolt prod	126	€ 1,00	$222 \cdot 5,00(1/12) \cdot (24/12)$	
IMPORTO TOTALE				€ 4.597,58

## OCCUPAZIONE TEMPORANEA (PER MESI 24)

### COMUNE DI MELICUCCÀ

TIPO AREA	QUANTITÀ in mq	VALORE MEDIO DI MERCATO €/mq	CALCOLO INDENNITÀ	IMPORTO totale
Vigneto	110	€ 4,50	$110 \cdot 4,50(1/12) \cdot (24/12)$	€ 82,50
Bosco ceduo	10	€ 2,50	$10 \cdot 2,50(1/12) \cdot (24/12)$	€ 4,17
IMPORTO TOTALE				€ 86,67



## **REGIONE CALABRIA – Settore 2 – Infrastrutture di trasporto**

*Messa in sicurezza e manutenzione straordinaria della ex SS. 112 nel tratto dall'abitato di S. Eufemia d'Aspromonte al bivio Solano – Lotto funzionale 1 – CUP: J32C1900007000*

*Elaborato E-ES.001.2 – Relazione sugli espropri ed occupazioni temporanee*

Nel complesso, si individua un importo complessivo (comprensivo di acquisizioni e occupazioni temporanee) pari a € **17.711,08**, di cui € **13.113,50** per l'occupazione definitiva e € **4.597,58** per occupazione temporanea.

Si ritiene che, cautelativamente e per tenere conto di eventuali costi di frazionamenti, vulture, atti notarili, ecc., il quadro economico dell'opera debba riservare almeno l'importo di € **30.000,00**.