

PROGETTO DEFINITIVO/ ESECUTIVO

REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE MAGENTA CORBETTA STRADA FONTANILE FAGIOLO

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

RELAZIONE

Plan & Project
ARCH. FABRIZIO OTTOLINI
VIA SERAFINO 1
20010 – BUSCATE (MI)

DICEMBRE 2021



Sommario

1 Aree oggetto del Piano Particellare d'esproprio. Stato di fatto, disciplina urbanistica, vincoli	4
2 Criteri di determinazione delle indennità	7
2.1. Normativa di riferimento	7
2.2. Indennità di esproprio	7
2.3. Indennità di occupazione temporanea	7
2.4. Indennità aggiuntiva fittavoli e proprietari coltivatori diretti o I.A.P.	7
2.5. Oneri derivanti dall'imponibile IVA	8
3 Valutazione delle indennità	9
3.1. Valore di Mercato dei terreni agricoli	9
3.2. Indennità di esproprio e di occupazione temporanea	10

1 AREE OGGETTO DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO. STATO DI FATTO, DISCIPLINA URBANISTICA, VINCOLI

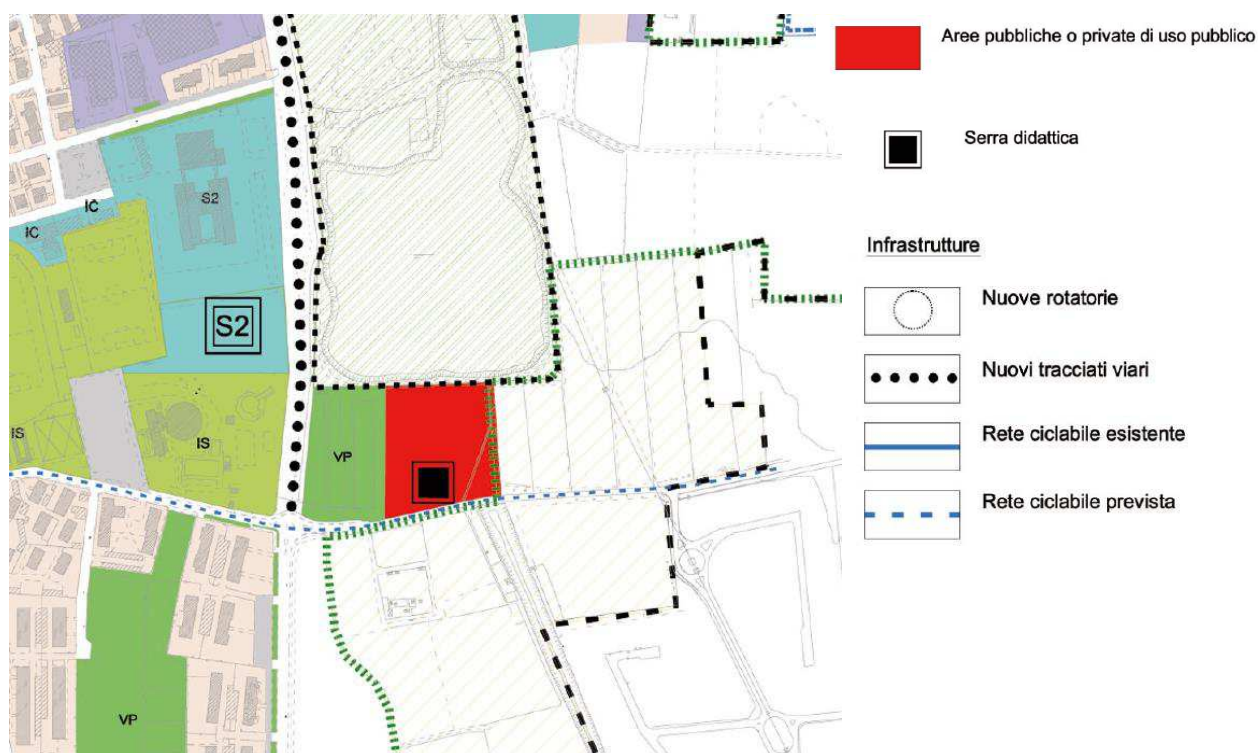
Il Piano particellare d'esproprio riguarda le aree da acquisire o da occupare temporaneamente per la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo Strada Fontanile Fagiolo in Comune di Magenta, dal limite del centro urbano al confine comunale con Corbetta.

Le aree interessate dall'esproprio sono censite al Catasto terreni del Comune di Magenta al foglio 8 mappali 67, 68, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 583 e 586 del Comune di Magenta.

Nello stato di fatto tutte le aree sono agricole, di natura seminativa ad eccezione del mappale 70, interessato da una riva arborea e classificato dal catasto come incolto produttivo. Anche il mappale 72 è classificato come incolto produttivo. Nei sopralluoghi effettuati e dalla documentazione fotografica storica reperita, esso risulta tuttavia regolarmente coltivato a seminativo.

Dal punto di vista urbanistico i mappali 67, 69, 69, e 70 sono classificati come aree per servizi destinate all'ampliamento degli orti urbani (vedasi tavola RP01 e connesso art. 3 delle NdA del PdS, nonché con previsione di "serra didattica" da parte della tavola PdS01). Ad esse il PGT di Magenta ha attribuito un indice di edificabilità (0,25 mq/mq di slp, da trasferire nell'ambito di Trasformazione AT12 del Documento di Piano) che, in virtù dei meccanismi perequativi previsti dal PGT, matura all'atto della cessione gratuita al Comune degli stessi terreni.

I restanti mappali, invece, sono a destinazione agricola.



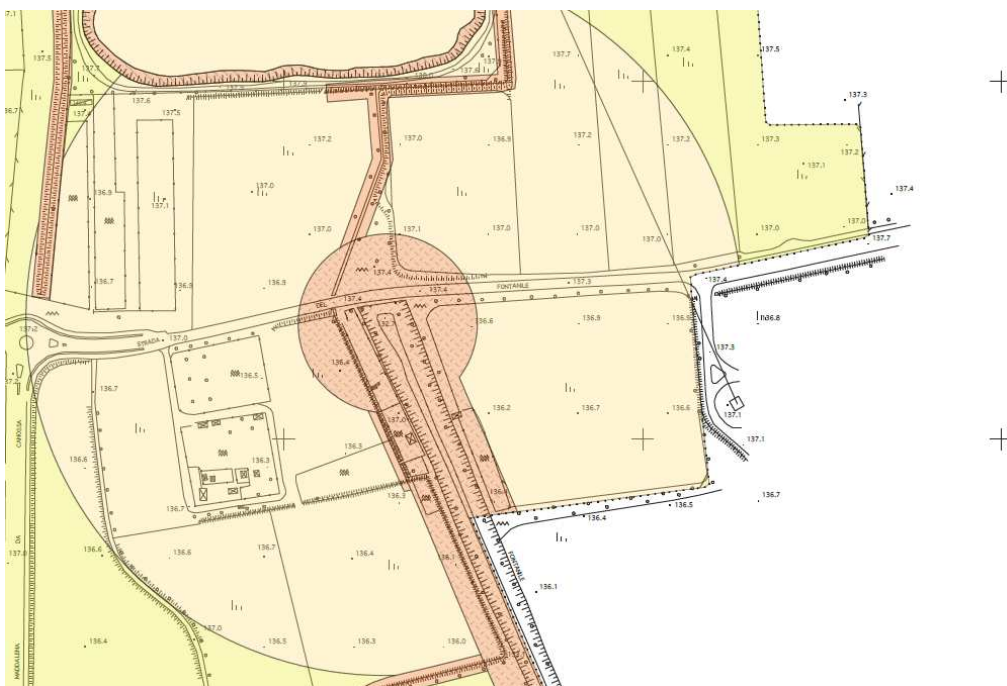
Estratto della tavola SP01 – Carta del Piano dei servizi – del Piano dei Servizi vigente

Tutte le aree sono inserite in fascia di rispetto stradale dalla tavola RP01a – Carta della disciplina delle aree - del Piano delle Regole vigente.



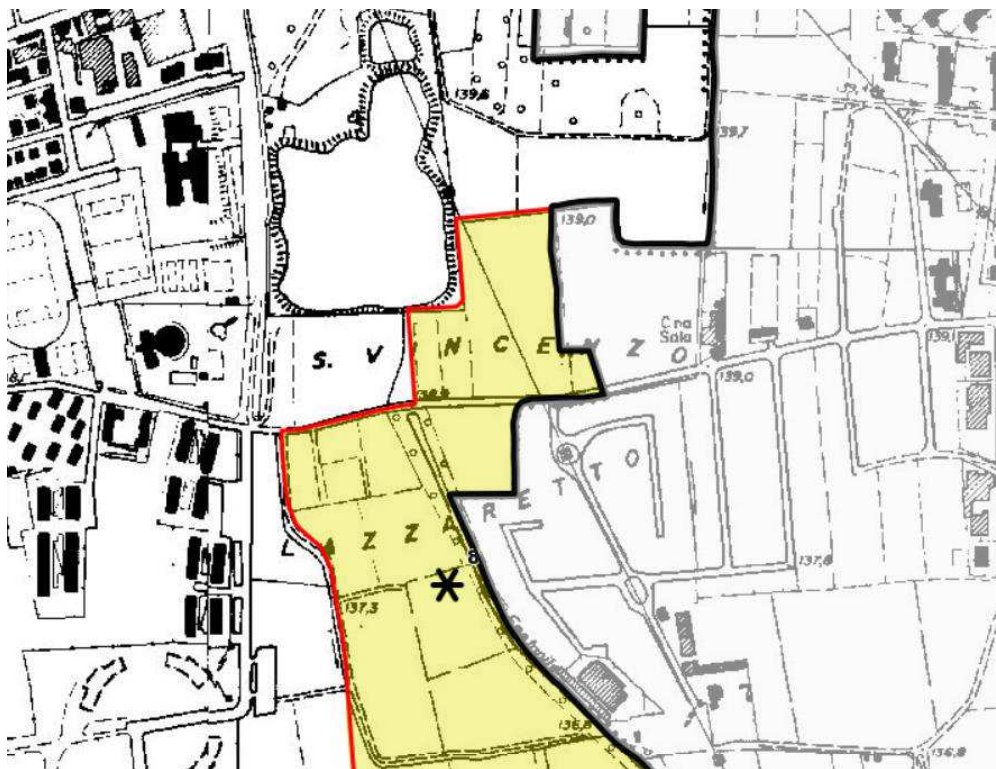
Estratto della tavola RP01a – Carta della disciplina delle aree - del Piano delle Regole vigente

Ulteriormente è da segnalare che tutte le aree sono classificate dallo Studio della componente geologica del PGT in classe di fattibilità 3 (aree con consistenti limitazioni) , ad eccezione di porzioni dei mappali 69, 70 e 72, classificati in classe di fattibilità 4 (aree con gravi limitazioni) e per i quali è preclusa qualsiasi attività edificatoria (anche a fini agricoli).



Estratto della tavola 7.8 – Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano - dello Studio geologico allegato al PGT

Inoltre i mappali 72, 75, 76, 77, 583 e 586 sono tutte esterne al Perimetro di Iniziativa Comunale (Zone IC) del PTC del Parco Regionale della valle del Ticino..



Perimetro della zona IC vigente dopo l'approvazione dell'originario PTC del Parco

Visto il contesto in cui sono collocate le aree e considerando i vincoli di consumo di suolo imposti dalla l.r. 31/14 e dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (approvata con DCR 411 del 2 dicembre 2018), si può ritenere nulla la possibilità di una futura inclusione in aree edificabili della futura Pianificazione Urbanistica del Comune di Magenta.

2.1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il D.P.R. 8 giugno 2001, n°327, “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” (G.U. 16 agosto 2001, n. 189, s.o. n. 211, ripubblicata il 14 settembre 2001, sul n. 214, s.o. n. 231), rappresenta il riferimento normativo in materia di esproprio. Il Testo Unico ha subito alcune successive modifiche tra cui quelle di cui il D.Lgs. n. 302 del 2002 e quelle successive alla Sentenza n°181 del 10 Giugno 2011 della Corte Costituzionale che ha abrogato i commi 2 e 3 dell’art. 40 del D.P.R. 327/2001.

2.2. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Relativamente alla determinazione dell’indennità di esproprio devono essere distinte:

- le aree a destinazione agricola (mappali 72, , 75, 76, 77, 583 e 586), per le quali si fa riferimento all’art. 40 del Testo Unico - Sezione IV “Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un area non edificabile”. L’indennità viene determinata in base al criterio del valore agricolo che, con successiva Sentenza n°181 del 10 Giugno 2011 della Corte Costituzionale, dev’essere inteso come Valore Agricolo di Mercato;
- le aree interessate dalle previsioni perequative del PGT (mappali 67, 68, 69 e 70), in cui l’attribuzione dell’indice edificatorio di 0,25 mq/mq è propedeutico proprio alla cessione gratuita al Comune delle stesse aree, per finalità pubbliche. Per esse, pertanto, non sarebbe necessario, in via generale, procedere alla determinazione di alcuna indennità, dato che il meccanismo perequativo del PGT presuppone esattamente la cessione gratuita al Comune delle stesse. A mero titolo prudenziale, nel presente piano particellare si considera comunque una potenziale indennità di esproprio connessa al Valore Agricolo di Mercato delle aree nel caso in cui i proprietari non procedano ad una cessione gratuita delle stesse. In tal caso, ovviamente, si annullerebbe la possibilità di trasferire l’indice perequativo in aree edificabili.

2.3. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Al fine della realizzazione dei lavori, sarà necessario occupare temporaneamente alcune aree, anche se non soggette ad esproprio. Tale operazione è consentita ai sensi dell’art. 49 (occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio) comma 1 del Testo Unico.

Il calcolo dell’indennità di esproprio viene calcolato secondo le indicazioni riportate nell’ art. 50 del Testo Unico, che prevede il riconoscimento “al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.” Di tale indennità si tiene conto nel Piano particellare d’esproprio.

2.4. INDENNITÀ AGGIUNTIVA FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O I.A.P.

I fittavoli dovranno essere indennizzati, in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari, per effetto dell'art. 42 del Testo Unico. Allo stesso modo ai proprietari coltivatori diretti o Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) spetta una indennità aggiuntiva parametrata al VAM (ex art. 40 comma 4 del Testo Unico) relativo alla coltura praticata.

A tal proposito si riepilogano i Valori Agricoli Medi riferibili alle colture rilevate nelle aree oggetto di esproprio.

Coltivazione agricola effettivamente praticata	VAM €/mq
Seminativo irriguo	€ 7,71
Incolto produttivo	€ 2,78

Nel quadro economico di progetto si è assunto cautelativamente, per tutti i terreni, la suddetta indennità aggiuntiva.

2.5. ONERI DERIVANTI DALL'IMPONIBILE IVA

Nell'espropriazione per pubblica utilità, in capo all'autorità espropriante possono gravare gli oneri fiscali dovuti all'IVA sull'indennità di esproprio erogata a soggetti passivi (come ad esempio le società immobiliari).

I decreti di esproprio o gli atti di cessione volontaria, comportando cessioni di beni (art. 1 DPR 633/1972), sono operazioni imponibili ai fini IVA, e il corrispettivo che configura la base imponibile per le cessioni di beni dipendenti da atto della pubblica autorità, è rappresentato dall'«indennizzo comunque denominato» (art. 13 comma 2.a), indipendentemente dalle finalità dell'esproprio (cfr. Ris. MinFin 125/1995).

Sono tuttavia escluse le cessioni di terreni «non suscettibili di utilizzazione edificatoria» (art. 2.3.c): dunque non vanno assoggettate ad IVA le cessioni di aree con destinazione urbanistica agricola (cfr. Ris. MinFin 354968/1983), e comunque quelle inedificabili come quelle oggetto della presente relazione.

3.1. VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

Per la stima del valore di mercato delle aree da acquisire si è fatto riferimento ai valori di compravendita caratteristici della zona limitrofa a quella considerata e, successivamente, valutando le specificità dei terreni in oggetto.

Si evidenzia che i valori così determinati sono mediamente superiori a quelli considerati nel Piano particellare d'esproprio considerati nel precedente Progetto definitivo, tralasciando comunque che il mappale 70 (qualora considerato come agricolo con disapplicazione del meccanismo perequativo di PGT), oltre ad essere un incolto (riva arborea) è ricompreso nella classe di fattibilità IV dallo studio geologico del PGT vigente e nella fascia di rispetto ambientale della testa del Fontanile Fagiolo, dettata dalla normativa sovraordinata, che ne impedisce di fatto qualsiasi uso agricolo effettivo.

Considerando quanto sopra e i caratteri intrinseci dei terreni (vicinanza della Strada Fontanile Fagiolo e presenza diretta del reticolo irriguo del Villoresi) sono considerati i seguenti Valori Agricoli di Mercato.

N.P.	Dati catastali				Coltivazione agricola effettivamente praticata	Valore di mercato €/mq
	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq		
1	8	67	SEMIN. IRRIGUO 2	3 800	Seminativo irriguo	€ 9,25
2	8	68	SEMIN. IRRIGUO 2	1 530	Seminativo irriguo	€ 9,25
3	8	69	SEMIN. IRRIGUO 2	6 630	Seminativo irriguo	€ 9,25
4	8	70	INCOLTO PROD. 2	1 230	Incolto produttivo	€ 3,34
5	8	72	INCOLTO PROD. 2	330	Seminativo irriguo	€ 9,25
6	8	583	SEMIN. IRRIGUO 2	3 613	Seminativo irriguo	€ 9,25
7	8	586	SEMIN. IRRIGUO 2	4 677	Seminativo irriguo	€ 9,25
8	8	74	SEMIN. IRRIGUO 2	11 090	Seminativo irriguo	€ 9,25
9	8	75	SEMIN. IRRIGUO 2	7 380	Seminativo irriguo	€ 9,25
10	8	76	SEMIN. IRRIGUO 2	8 840	Seminativo irriguo	€ 9,25
11	8	77	SEMIN. IRRIGUO 2	7 590	Seminativo irriguo	€ 9,25

3.2. INDENNITÀ DI ESPROPRIO E DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Applicando i valori sopra individuati alle aree da espropriare è ottenuta l'indennità di esproprio dovuta per ogni mappale, che dovrà poi essere suddivisa per ogni ditta proprietaria.

Si evidenzia che la superficie considerata è quella misurata sulla base del rilievo topografico, prescindendo dalle risultanze della trasposizione sul catastale del progetto, stante la nota impossibilità di sovrapporre perfettamente le due basi.

Sulla base topografica effettiva delle aree il calcolo delle porzioni effettuate è stato fatto partendo dal ciglio superiore della strada, a prescindere dalla posizione dell'asfalto, in quanto si assume che ai sensi del Codice della strada la porzione ricompresa tra asfalto e ciglio superiore della strada debba intendersi sicuramente come proprietà stradale.

Pertanto al Piano particellare, oltre alla cartografia di individuazione catastale delle aree da espropriare è allegata anche la cartografia topografica di individuazione delle aree effettivamente da espropriare.

A valle del calcolo dell'indennità di espropriazione è inoltre calcolata l'indennità di occupazione temporanea ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, pari per ogni anno a 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, un'indennità pari a 1/12 di quella annua.

Nel calcolo delle indennità da occupazione temporanea è stata considerata, cautelativamente, un'occupazione di durata pari a 6 mesi, pur se il tempo di realizzazione previsto è di 3 mesi.

Le indennità (di esproprio e di occupazione) sono quantificate nella seguente tabella riassuntiva, comprensiva dell'elenco delle ditte intestatarie, dei dati catastali e delle colture agricole effettivamente praticata.

Nel quadro economico generale del progetto definitivo/esecutivo sono inoltre previste le ulteriori cifre a disposizione dell'A.C. per le spese che la stessa dovrà sostenere per garantire l'esecuzione delle procedure espropriative (eventuali indennità aggiuntive, imposte, ecc..).

N.P.	Dati catastali											a)	b)	c) = a)+b)
	Intestazione catastale	P.IVA - CF	Quota di proprietà	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq	Coltivazione agricola effettivamente praticata	Superficie in esproprio mq	Superficie occupazione temporanea non preordinata all'esproprio mq	Valore di mercato €/mq	Indennità di esproprio - art. 40 c.1	Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio mq (6 mesi)	Indennizzo totale (c.4 art. 40 + c.1 art.42 DPR 327/01)
1	SRL Immobiliare Quarantaquattro - Milano (MI)	08367440156	1000/1000	8	67	SEMIN. IRRIGUO 2	3 800	Seminativo irriguo	180,00	30	€ 9,25	€ 1 665,36	€ 11,57	€ 1 676,93
2	SRL Immobiliare Quarantaquattro - Milano (MI)	08367440156	1000/1000	8	68	SEMIN. IRRIGUO 2	1 530	Seminativo irriguo	77,00	13	€ 9,25	€ 712,40	€ 5,01	€ 717,42
3	SRL Immobiliare Quarantaquattro - Milano (MI)	08367440156	1000/1000	8	69	SEMIN. IRRIGUO 2	6 630	Seminativo irriguo	244,00	38	€ 9,25	€ 2 257,49	€ 14,65	€ 2 272,14
4	SRL Immobiliare Quarantaquattro - Milano (MI)	08367440156	1000/1000	8	70	INCOLTO PROD. 2	1 230	Incolto produttivo	493,00	28	€ 3,34	€ 1 644,65	€ 3,89	€ 1 648,54
5	Immobiliare Aurora srl - Milano (MI)	13154490158	4/7	8	72	INCOLTO PROD. 2	330	Seminativo irriguo	230,00	14	€ 9,25	€ 2 127,96	€ 5,40	€ 2 133,36
	Viscontea srl - Trezzano sul Naviglio (MI)	07261530153	3/7											
6	Immobiliare Aurora srl - Milano (MI)	13154490158	4/7	8	583	SEMIN. IRRIGUO 2	3 613	Seminativo irriguo	176,00	21	€ 9,25	€ 1 628,35	€ 8,10	€ 1 636,45
	Viscontea srl - Trezzano sul Naviglio (MI)	07261530153	3/7											
7	Immobiliare Aurora srl - Milano (MI)	13154490158	4/7	8	586	SEMIN. IRRIGUO 2	4 677	Seminativo irriguo	311,00	36	€ 9,25	€ 2 877,37	€ 13,88	€ 2 891,25
	Viscontea srl - Trezzano sul Naviglio (MI)	07261530153	3/7											

N.P.	Dati catastali											a)	b)	c) = a)+b)
	Intestazione catastale	P.IVA - CF	Quota di proprietà	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq	Coltivazione agricola effettivamente praticata	Superficie in esproprio mq	Superficie occupazione temporanea non preordinata all'esproprio mq	Valore di mercato €/mq	Indennità di esproprio - art. 40 c.1	Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio mq (6 mesi)	Indennizzo totale (c.4 art. 40 + c.1 art.42 DPR 327/01)
8	Barengni Massimo nato a Magenta (MI) il 20/10/1960	BRNMSM60R20E801S	1/6	8	74	SEMIN. IRRIGUO 2	11 090	Seminativo irriguo	306,00	49	€ 9,25	€ 2 831,11	€ 18,89	€ 2 850,00
	Barengni Roberta nata a Magenta (MI) il 24/12/1964	BRNRRT64T64E801W	1/6											
	Marcora Monica nata a Milano (MI) il 09/05/1963	MRCMNC63E49F205T	1/6											
	Marcora Sergio nato a Milano (MI) il 11/08/1961	MRCSRG61M11F205A	1/6											
	Parazzini Francesco nato a Milano (MI) il 27/03/1975	PRZFNC75C27F205J	1/6											
	Parazzini Luca Emilio nato a Magenta (MI) il 30/12/1970	PRZLML70T30E801L	1/6											
9	Sala Cinzia Barbara nata a Corbetta (MI) il 03/12/1964	SLACZB64T43C986K	1/3	8	75	SEMIN. IRRIGUO 2	7 380	Seminativo irriguo	213,00	37	€ 9,25	€ 1 970,68	€ 14,26	€ 1 984,94
	Sala Silvia nata a Corbetta (MI) il 20/01/1954	SLASLV54A60C986I	1/3											
	Sala teresina nata a Corbetta (MI) il 22/01/1951	SLATSN51A62C986K	1/3											
10	Mereghetti Maria Luisa nata a Corbetta (MI) il 20/05/1944	MRGMLS44E60C986D	1/2	8	76	SEMIN. IRRIGUO 2	8 840	Seminativo irriguo	309,00	38	€ 9,25	€ 2 858,87	€ 14,65	€ 2 873,52
	Rossi Fabio nato a Corbetta (MI) il 04/05/1953	RSSFBA53E04C986T	1/2											
11	Arrigoni Angelo nato a Pasturo (LC) il 19/03/1946	RRGNGL46C19G368D	1/3	8	77	SEMIN. IRRIGUO 2	7 590	Seminativo irriguo	437,00	74	€ 9,25	€ 4 043,12	€ 28,53	€ 4 071,65
	Arrigoni Giacomo nato a Melegnano (MI) il 01/11/1955	RRGGCM55S01F100V	1/3											
	Arrigoni Luigi nato a Robecchetto con Induno (MI) il 08/12/1948	RRGLGU48T08H371B	1/3											
									2 976,00			€ 24 617,36	€ 138,82	€ 24 756,18