



**Comune di Filago**  
*Provincia di Bergamo*

## **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE VIE PASCOLI E XXV APRILE**

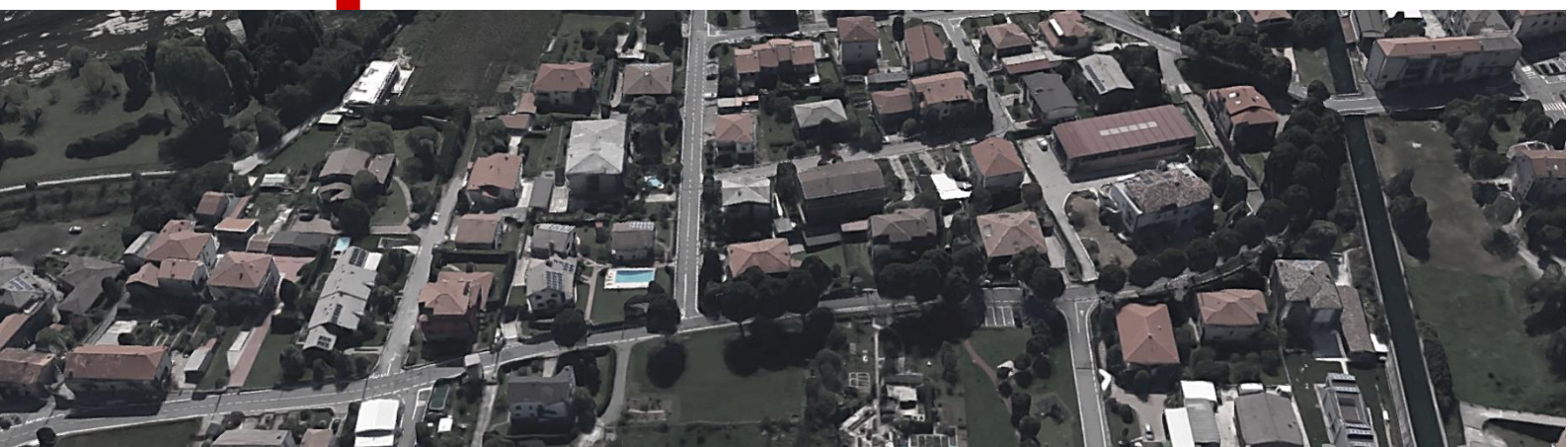
### **Progetto definitivo-esecutivo**

C.U.P. J37H17001230004

## **PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Responsabile del procedimento: Arch. Mascia Vavassori

Progettista: Arch. Angela Ceresoli



**abc studio**

Progetti sostenibili

architettura sostenibile

piani per la mobilità

pianificazione territoriale e urbanistica

moderazione del traffico

progettazione urbana

[www.abc-studio.it](http://www.abc-studio.it) • [info@abc-studio.it](mailto:info@abc-studio.it)

Via Gramsci, 5

24046 Osio Sotto (BG)

Tel. 035 881684

Posta certificata: [angelaceresoli@archiworldpec.it](mailto:angelaceresoli@archiworldpec.it)

Marzo 2018

## Sommario

1. Premesse e normativa di riferimento	3
2. Relazione	4
3. Tabella di sintesi delle indennità di esproprio	9
4. Allegati	12

## **1. Premesse e normativa di riferimento**

La presente relazione illustra le modalità di redazione del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle opere di riqualificazione stradale delle vie XXV aprile e Pascoli, piano particellare basato, nella fattispecie, sulla planimetria catastale e sull'elenco ditte. Vengono altresì esposti i criteri adottati per la determinazione delle indennità d'esproprio, valutate in base alla normativa in vigore. L'intervento previsto dal progetto regolarmente approvato prevede la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e la sua messa in sicurezza tramite la creazione di un percorso pedonale continuo che dal ponte sul canale Masnada arriva all'inizio di via Pascoli.

Il principale riferimento normativo vigente in materia di espropri è rappresentato dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 (G.U. 16/08/2001, n. 189 - suppl.) "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i.

Il calcolo dell'indennizzi è eseguito in relazione alla valutazione a prezzo di mercato, in base all'analisi delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e delle sue norme di attuazione.

## **2. Relazione**

La quasi totalità dello spazio interessato dal progetto risulta oggi di proprietà comunale, a eccezione di alcune aree private sulle quali risulta necessario operare al fine del regolare compimento dell'opera e della sua rispondenza alla normativa. La volontà dell'Amministrazione comunale è quella di entrare in possesso di tali aree attraverso l'implementazione della procedura prevista dalla normativa in materia di espropri.

il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici) stabilisce quale debba essere la documentazione di cui è composto il progetto fino al livello esecutivo: tra gli elaborati necessari, nei casi di acquisizione di aree private, vi è il piano particellare di esproprio.

Il piano particellare degli espropri è redatto in base alle mappe catastali aggiornate ed è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, asservire o occupare temporaneamente ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate. Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità presunta di espropriazione e di occupazione temporanea determinata in base alle leggi e alle normative vigenti.

### **Criteri adottati per la stima delle indennità d'esproprio**

Per la determinazione delle indennità si è fatto riferimento a quanto previsto dal Testo unico sulle espropriazioni ed in particolare dagli articoli di seguito elencati:

- Art. 37: indennità per l'esproprio di un'area edificabile;
- Art. 40: indennità per l'esproprio di un'area non edificabile;
- Art. 45: cessione volontaria - disposizioni generali.

**Per quanto riguarda le aree edificabili**, l'art. 37 del T.U. stabilisce che: "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene". In sintesi quindi, un'area edificabile viene valutata in base al valore di mercato che, prescindendo del vincolo pubblicistico, avrebbe potuto assumere in regime di libera contrattazione; ciò, evidentemente, dipende dalle possibilità fornite dalla normativa urbanistica in vigore al momento della

valutazione di stima in vista della procedura espropriativa. Al valore così determinato si applicano le eventuali maggiorazioni o le riduzioni di legge precisate dalla norma al succitato art. 37.

Le aree private inserite in zone edificabili da sottoporre a procedura espropriativa sono quelle indicate nella tabella sottostante, accompagnate dalla norma del PDR a cui si riferiscono.

Mapp. 552	<i>L'area è normata urbanisticamente tramite l'art 26 del PDR "Ambiti caratterizzati dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari accorpate o in a palazzina", che consente ampliamenti planimetrici di S.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera.</i>
Mapp. 736	<i>Il vigente PGT di Filago attribuisce alle superfici interessate la destinazione di cui all'art. 28 del PDR "Ambiti caratterizzati da tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni con presenza di tipologie edilizie disomogenee". In tale norma vi è un rimando all'art. 26 del PDR, nel quale viene ammessa la possibilità di ampliamenti planimetrici di S.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera.</i>
Mapp. 770	<i>All'art. 25 del PDR "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali mono-bifamiliari con spazi di verde al contorno" il comma 5 recita:</i>  5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti con i seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"><li>- Rapporto di utilizzazione: 0,33 mq/mq</li><li>- H max: m 7,50 o altezza dell'edificio già esistente se superiore</li><li>- S.c. max: 15%</li></ul> <i>purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti. Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche con volumi autonomi all'interno del medesimo lotto.</i>  <i>Ove tale indice risulti già superato sarà possibile un ampliamento del volume e/o delle Src esistenti in misura massima del 20%.</i>
Mapp. 2022	<i>Sede stradale</i>

Attualmente tali mappali vedono la presenza di edifici a prevalenza residenziale; le loro possibilità edificatorie sono in parte già espresse, eccezion fatta per il mappale n. 770, che in tal senso detiene ancora capacità realizzative significative.

In base alle suddette previsioni urbanistiche e alle caratteristiche oggettive delle aree sottoposte a procedura espropriativa, viene determinata l'indennità espropriativa (riportata nella tabella in fondo alla presente relazione). Tale indennità deve garantire un equo e congruo ristoro, non simbolico o irrisorio, ma nemmeno a prezzi di mercato astratti e generici disgiunti dallo stato dei luoghi e dal contesto specifico.

Pertanto, tenuto conto dei valori di mercato delle aree edificabili a destinazione residenziale nel contesto territoriale di interesse, si desume il valore che indicano nel valore medio ( $V_{med}$ ) di

$V_{med} = 90,00 \text{ euro/mq.}$
------------------------------------

Per le aree già sature per cui il PGT stabilisce ulteriori possibilità di ampliamenti planimetrici di S.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera. Altresì, vi è da ricordare che il probabile valore di mercato dei cespiti sopra elencati deve tener conto delle oggettive condizioni dei beni stimati, i quali non sempre sono facilmente separabili dagli edifici che insistono su di essi (a esclusione del mapp. 770), essendo legati tra loro da un rapporto di asservimento. Infine, è da sottolineare che la platea di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto di simili aree è assai esigua.

**Per quanto riguarda le aree non edificabili**, l'art. 40 stabilisce che l'indennità definitiva sia determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati; mentre i valori agricoli medi (VAM) vengono impiegati nel calcolo per la determinazione dell'indennità aggiuntiva, in relazione al tipo di colture effettivamente praticate.

Le aree private non edificabili da sottoporre a procedura espropriativa sono tre.

Mapp. 1070 Mapp. 1390	<i>Per tali aree il PGT prevede il contenimento dell'edificato (art. 30 del PDR - Verde di contenimento edificato), per cui non è ammessa alcuna possibilità edificatoria. Inoltre la quasi totalità delle stesse è interessata da vincolo di rispetto cimiteriale</i>
--------------------------	--

Dei tre mappali solamente due sono suscettibili di essere utilizzate a scopi agricoli (i mappali 1070 e 1390), tuttavia, attualmente, la loro vocazione di terreni produttivi è ormai indebolita, a causa della perdita di contatto con gli spazi aperti della campagna circostante, oltre che dell'esiguità dei due appezzamenti in termini superficiali.

Considerando che il valore dei fondi effettivamente coltivati nell'ambito territoriale esaminato oscilla tra 10 e 35 €/mq, con valore medio ( $V_{magr}$ ) pari a 22,5 €/mq.

Per il mappale n. 2022, oggi parte della carreggiata stradale, su indicazione dell'Ufficio tecnico comunale è da considerarsi privo di potenzialità edificatoria,

pertanto il valore attribuito è assimilabile a quello dei mappali qui sopra indicati, ossia:

Mapp. 2022	22,5 €/mq euro/mq
------------	-------------------

Nella mappa specifica del mapp. 2022 e nella tabella riassuntiva dei valori per mappale, l'area oggetto di procedura comprende anche porzione di aiuola esclusa dall'ambito di intervento che confina con la recinzione di proprietà lungo via al Brembo.

Di seguito, si riporta la tabella completa afferente ai valori agricoli medi stilata dalla Commissione provinciale espropri della Provincia di Bergamo, utile alla determinazione delle indennità aggiuntive in caso di cessione volontaria (il Comune di Filago ricade nella Regione agraria n. 8).



**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO**  
**TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2016, VALEVOLI PER L'ANNO 2017**  
(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1 Euro/mq	sub 2 Euro/mq	sub 1 Euro/mq	sub 2 Euro/mq	Euro/mq	sub 1 Euro/mq	sub 2 Euro/mq	sub 1 Euro/mq	sub 2 Euro/mq
01) Seminativo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
02) Seminativo arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
03) Seminativo irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
04) Seminativo arborato irriguo						10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
05) Prato	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
06) Prato arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
07) Prato irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
08) Prato arborato irriguo								10,00	10,75		10,00	10,75	10,00	10,75
09) Prato a marcita														
10) Otto irriguo <sup>(1)</sup>					17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
11) Colture fiore-vivaistiche <sup>(1)</sup>	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
12) Vigneto			12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,00	15,00	15,00	15,00					
13) Vigneto D.O.C.						19,00	19,00	19,00	19,00					
13-bis) Vigneto D.O.G.C.						21,00	21,00	21,00	21,00					
14) Frutteto					12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
15) Uliveto					8,00			8,00	8,00					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,00			12,00	12,00					
16) Castagneto	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20					
17) Pioppeto														
18) Pascolo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
19) Pascolo cespugliato				1,15	1,15									
20) Pascolo arborato			1,15	1,15	1,15									
21) Incanto produttivo	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75							
22) Bosco ceduo	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
23) Bosco misto	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
24) Bosco alto fusto	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				

NOTE: <sup>(1)</sup> - Valori del suolo. Il soprassuolo dovrà essere calcolato a parte.

- I Valori in grassetto riguardano le colture più redditizie tra quelle coprenti una superficie superiore al 5% di quella coltivata.

- Si precisa che l'V.A.M. non esprimono il valore esatto di singole aree ma una stima del valore MEDIO che aree agricole tra loro diverse e con colture diverse, possono assumere in un determinato ambito territoriale

**IL PRESIDENTE**  
(Dott. Arch. Ing. Ivano Bonetti)



### **3. Tabella di sintesi delle indennità di esproprio**

Per addivenire a una congrua indennità d'esproprio sono state compiute apposite visure catastali per ciascuna delle ditte presenti.

Nelle pagine seguenti si espongono, per ditta, i risultati di tale lavoro, utile al fine della determinazione provvisoria dei valori di indennità.



TABELLA DI SINTESI DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE PER PARTICELLA

N. ord.	DITTE PROPRIETARIE	COMUNE	DATI CATASTALI														Area da espropriare (mq.)	destinazione/uso da strumento urbanistico	INDENNITA' OFFERTE										ESITO ACCORDO	
			Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Catasto terreni				Catasto urbano								Indennità unitaria	Indennità	Coltura praticata effettivame nte	VAM	Maggioraz. per colt. dir. o imprend. agr. (art. 40, co. 4)	Maggioraz. per cessione volontaria (art. 45, co. 2, lett. a) - AREA EDIFICABILE	Maggioraz. per cessione volontaria (art. 45, co. 2, lett. c) - AREA NON EDIFICABILE	Maggioraz. per cessione volontaria (art. 45, co. 2, lett. d) - AREA NON EDIF. COLT. PROP.	Corrispettivo indennità			
							Qualità/ classe	Sup. (mq.)	Redd. dom. (€)	Redd. agr. (€)	Categoria	Classe	Consist.		Sup. catast. (mq.)	Rendita (€)											Min	Max		
													Vani	Sup.																
																														(€)
1	ARNOLDI Giovanni - RNLGNN42T24C473V GUALANDRIS Rosangela-GLNRNG46E53D588M SENO Giancarlo - SNEGCR45C12D588A	Filago	6	552	1 703	-		-	-	-	A3 A3	3 3	6,5 5,5			486,76 411,87	6	Art. 26 PDR - Ambiti con tipologie plurifamiliari accorpate	90,00	540,00	-	-	-	54,00	-	-	540,00	594,00	Positivo	
2	CAMELIA Roberta - CMLRRT72D58A794U GUALANDRI Fabio - GLNFBA67D13A794T GUALANDRIS Ivo - GLNVIO72S02A794P MESSI Simona - MSSSMN71D65A794U	Filago	5	736	719 725 726	-		-	-	-	A3 A2 A2	3 1 1	7,5 7 7			561,65 542,28 542,28	18,3	Art. 28 PDR - Ambiti con tipologie miste	90,00	1.647,00	-	-	-	164,70	-	-	1.647,00	-	Positivo con indennità € 3100	
3	COSTA Marilisa - CSTMLS68D65A794Z ZONCA Giuseppe - ZNCGPP63T31D588N MONZANI Vincenzina - MNZVCN35R63D588N ZONCA Pierino - ZNCPRN34E28A794X	Filago	5	770	2	-		-	-	-	A7	1	5,5	-	-	411,87	28	Art. 25 PDR - Comparti con tipologie mono-bifamiliari	90,00	2.520,00	-	-	-	252,00	-	-	2.520,00	2.772,00	Positivo	
4	MONZANI Vincenzina - MNZVCN35R63D588N	Filago	9	1070		-	Semin. Arbor./2	1330	7,9	9,27							113	Art. 30 PDR - Verde di contenimento edificato	22,50	2.542,50	Prato	9,00	-	-	508,50	-	2.542,50	3.051,00	Positivo	
5	MONZANI Candido - MNZCDD33T11A962T	Filago	5	1390		-			-	-	C/2	2	-	90	-	158,04	107	Art. 30 PDR - Verde di contenimento edificato Art. 74 - Area di rispetto cimiteriale	22,50	2.407,50	Prato arborato	9,00	-	-	481,50	-	2.407,50	2.889,00	Positivo	
6	TINELLI Laura - TNLLRA67H49A794T TINELLI Luca Pietro - TNLLPT61H28A794X TINELLI Rita - TNLRTI58H51D588A TINELLI Silvia - TNLSLV61H68A794L	Filago	9	2022			Semin. Arbor./2	140	0,83	0,98							156,0	Area stradale	22,50	3.510,00	Prato arborato	9,00	-		702,00	-	3.510,00	4.212,00	Positivo	
																	495,7											13.167,0	16.618,0	
	ANNOTAZIONI:																													

## **4. Allegati**

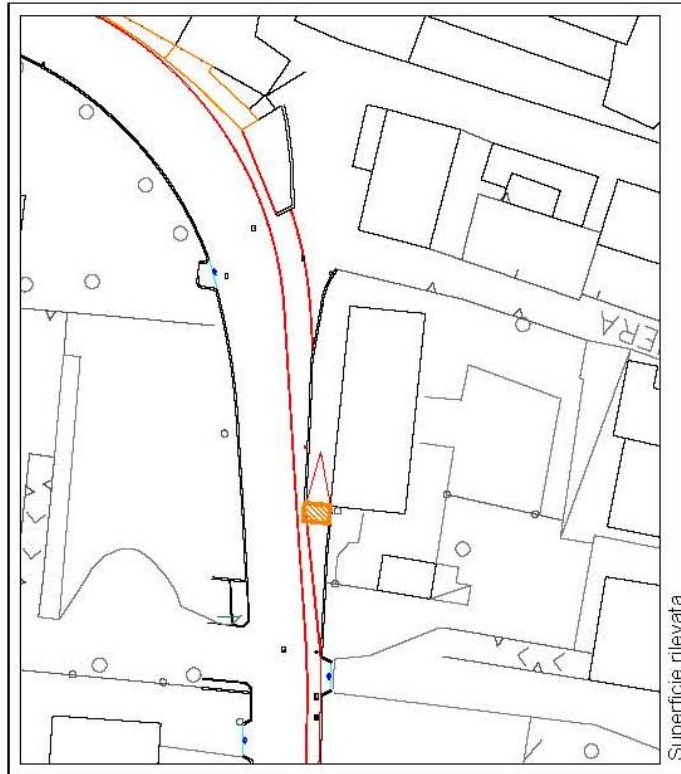
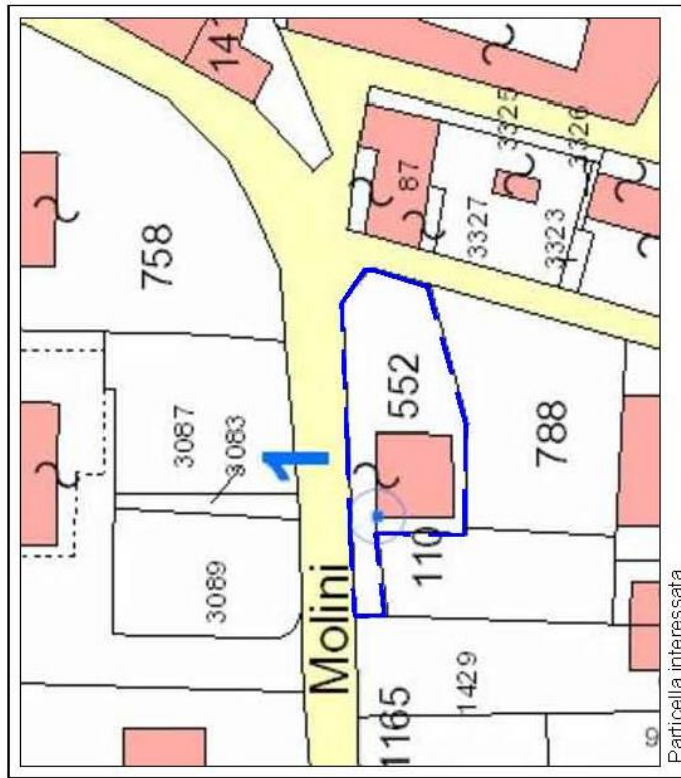
### **A- Mappe di raffronto**

## A - Mappe di raffronto

MAPPALE N. 552

SUPERFICIE DA ACQUISIRE

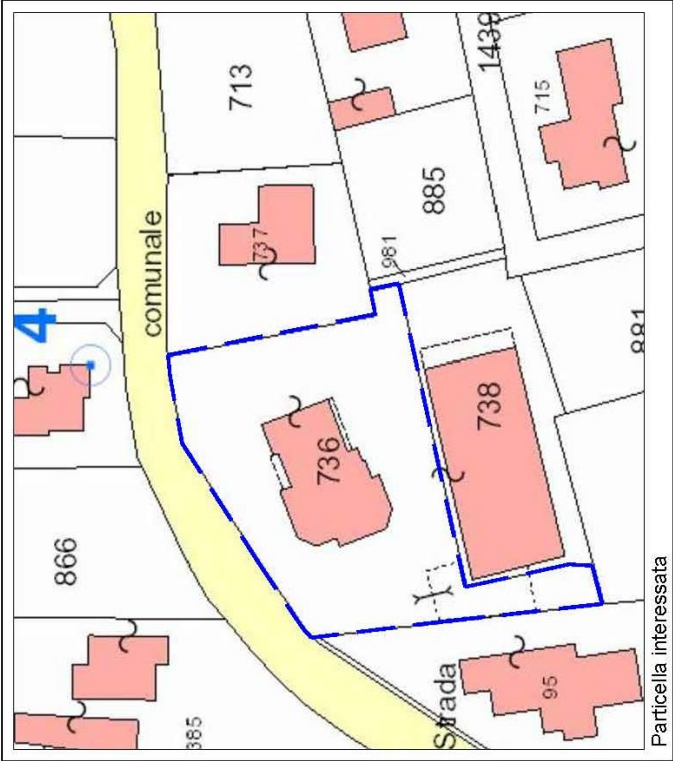
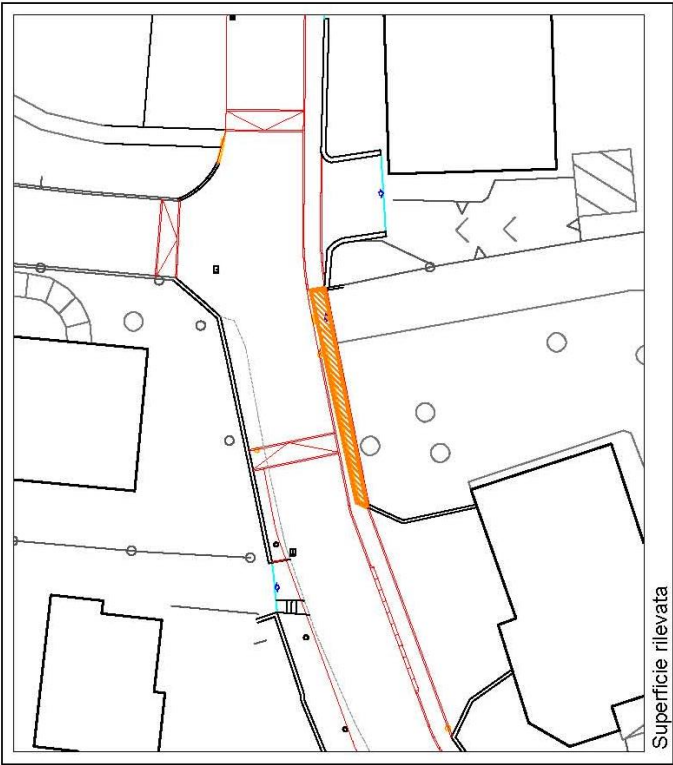
6,7 mq



PROPRIETARI:

ARNOLDI Giovanni - RNL GNN42T24C473V  
GUALANDRIS Rosangela-GLN RNG46E53D588M  
SENO Giancarlo - SNEGCR45C12D588A

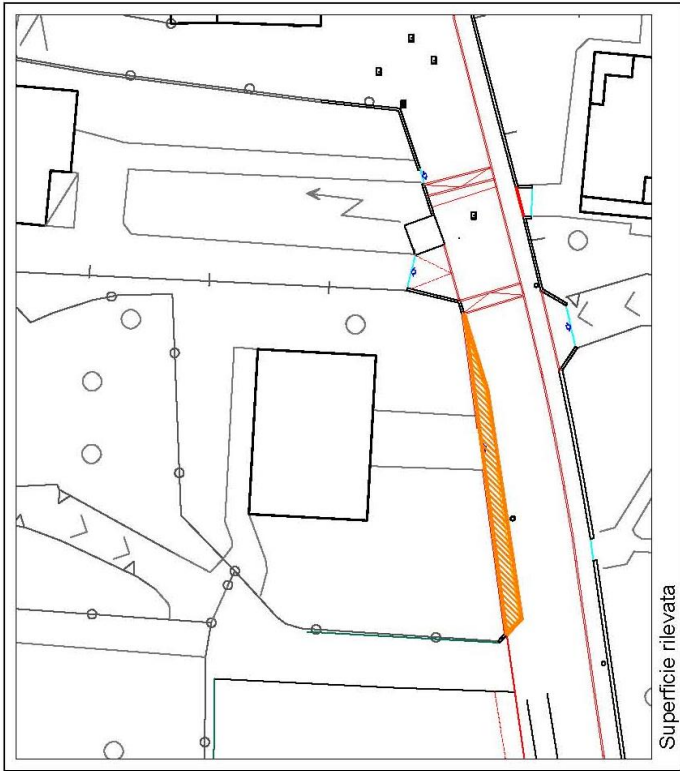
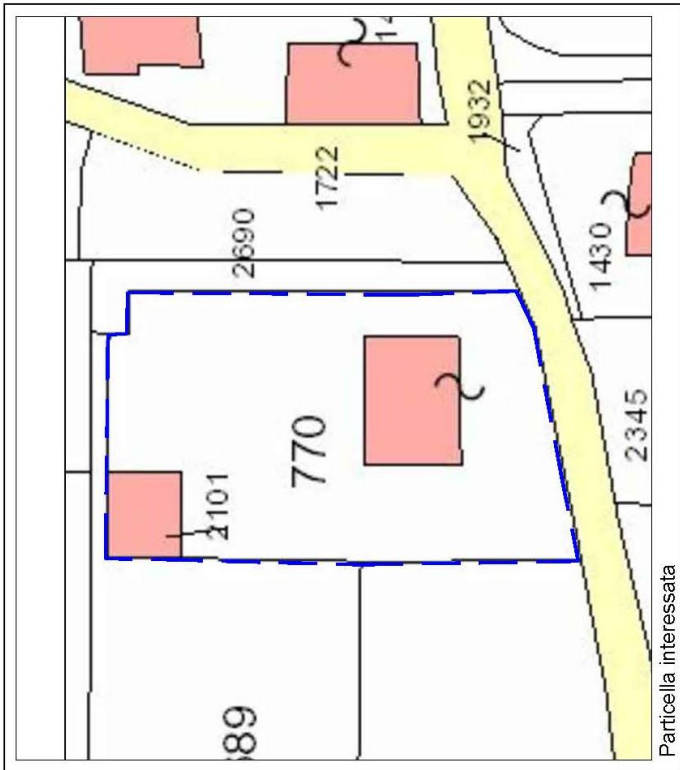
MAPPALE N. 736

SUPERFICIE DA ACQUISIRE	18,3 mq
 	<p>PROPRIETARI</p> <p>CAMELIA Roberta - CMLRRT72D58A794U GUALANDRI Fabio - GLNFBA67D13A794T GUALANDRI Ivo - GLNVIO72S02A794P MESSI Simona - MSSSMN71D65A794U</p>

MAPPALE N. 770

SUPERFICIE DA ACQUISIRE

28 mq




PROPRIETARI

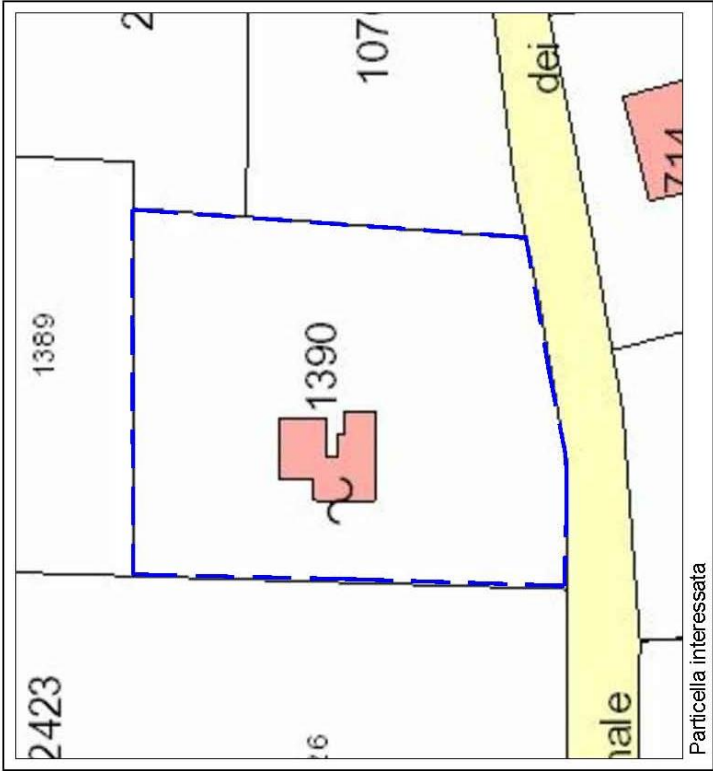
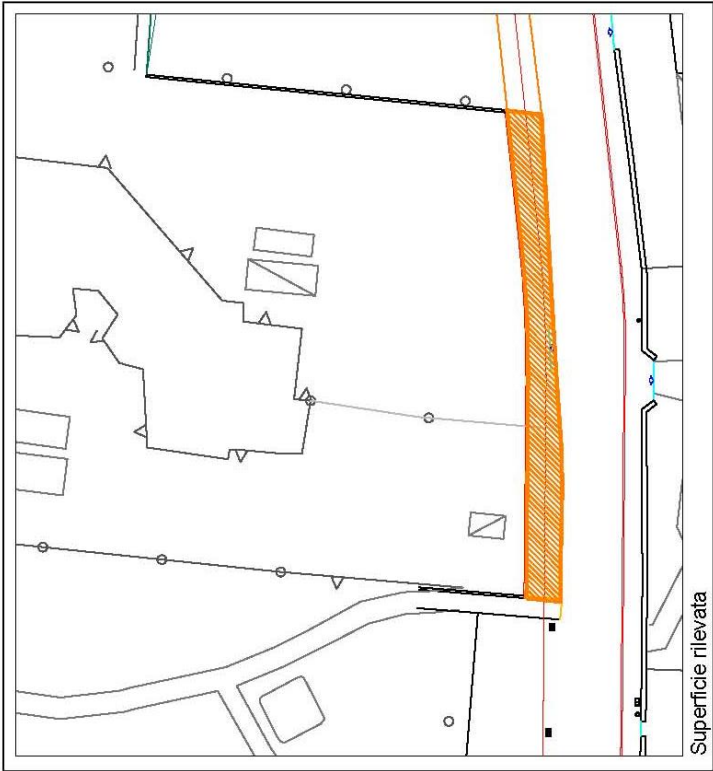
COSTA Marilisa - CSTMLS68D65A794Z  
ZONCA Giuseppe - ZNCGPP63T31D588N  
MONZANI Vincenzina - MNZVCN35R63D588N  
ZONCA Pierino - ZNCPRN34E28A794X



MAPPALE N. 1070

<p>SUPERFICIE DA ACQUISIRE</p>	<p>113 mq</p>	 <p>Particella interessata</p>	 <p>Superficie rilevata</p>
<p>PROPRIETARI</p>	<p>MONZANI Vincenzina - MNZVCN35R63D568N</p>		

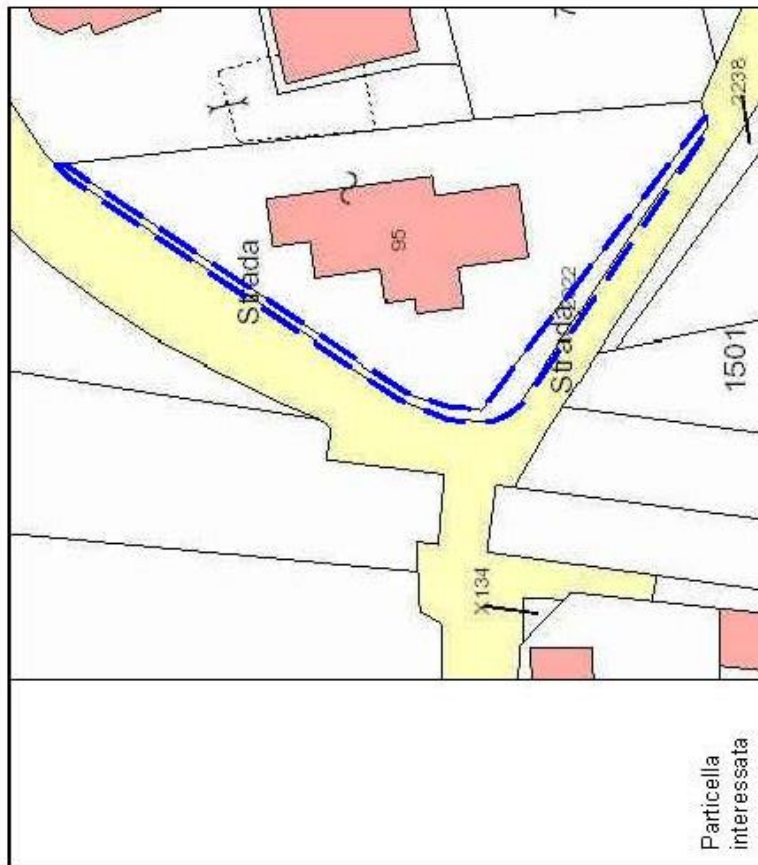
MAPPALE N. 1390

SUPERFICIE DA ACQUISIRE		107 mq
		Particella interessata
		Superficie rilevata
PROPRIETARI		
MONZANI Candido - MINZCDD33T11A962T		

MAPPAL 2022

SUPERFICIE DA ACQUISIRE

156 mq



Particella  
interessata



Superficie rilevata

PROPRIETARI

2022  
TINELLI Laura - TNLLRA67H49A794T  
TINELLI Luca Pietro - TNLLPT61H28A794X  
TINELLI Rita - TNLRTI58H51D588A  
TINELLI Silvia - TNLSLV61H68A794L