

CONCEDENTE



CONCESSIONARIA



SOCIETÀ DI PROGETTO
BREBEMI SPA

CUP E3 1 B05000390007

COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE
DI CONNESSIONE TRA LE CITTA' DI
BRESCIA E MILANO

PROCEDURA AUTORIZZATIVA D. LGS 163/2006
DELIBERA C.I.P.E. DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO N° 42/2009

INTERCONNESSIONE A35-A4
PROGETTO DEFINITIVO

INTERCONNESSIONE A35-A4

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEI COSTI DI ESPROPRIAZIONE

PROGETTAZIONE:



CONSORZIO B.B.M.

VERIFICA:

PER IL CONSORZIO
IL PROGETTISTA RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE
IMPRESA RIZZAROTTI E C. S.P.A.
DOTT. ING. PIETRO MAZZOLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI PARMA N. 821

PER IL CONSORZIO
IL DIRETTORE TECNICO
IMPRESA PIZZAROTTI E C. S.P.A.
DOTT. ING. SABINO DEL BALZO
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI POTENZA N. 631

APPROVATO SDP

I.D.	IDENTIFICAZIONE ELABORATO											PROGR.		DATA:	
	EMIT.	TIPO	FASE	M.A.	LOTTO	OPERA	PROG. OPERA	TRATTO	PARTI	PROGR.	PART.DOC.	STATO	REV.	MARZO	2015
60357	04	EL	D	S	00	00	002	00	11	002	00	A	01		

ELABORAZIONE PROGETTUALE

REVISIONE

IL PROGETTISTA S.I.A. s.r.l. Dott. Francesco Sergio Tamburro	N.	REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	DATA	CONTROLLATO	DATA	APPROVATO
		1	00	EMISSIONE	16/03/2015	SIA	16/03/2015	SIA	16/03/2015
	2	01	RECEPIMENTO ISTRUTTORIA BREBEMI/CAL	17/04/2014	SIA	17/04/2015	SIA	17/04/2015	SIA

IL CONCEDENTE



IL CONCESSIONARIO



INTERCONNESSIONE A35 – A4
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA
DEI COSTI E DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI.
STIMA DEI COSTI DI ESPROPRIAZIONE

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare:

- a) Le caratteristiche del tracciato e del territorio interessato.
- b) Le quantità considerate ai fini della stima delle indennità.
- c) I valori unitari utilizzati per la esecuzione delle predetta stima.
- d) I criteri estimativi adottati per la valutazione delle indennità da corrispondere.
- e) La normativa di riferimento.
- f) La stima dei costi di espropriazione.

1. CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL TRACCIATO STRADALE E DEL TERRITORIO INTERESSATO.

Il tracciato della nuova opera stradale si sviluppa in prossimità di strutture stradali ed autostradali esistenti, attraversando aree agricole di pregio, quindi di elevato valore, sulle quali si coltivano prevalentemente colture cerealicole e foraggere.

Spesso le colture cerealicole sono inserite in contesti aziendali in cui si pratica attività zootecnica.

Società di Progetto
Brebemi SpA



2. IMMOBILI CONSIDERATI AI FINI DELLA STIMA E LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE.

2.0 Territori comunali interessati e titoli di occupazione

I territori comunali interessati sono tutti ubicati in provincia di Brescia ed appartengono ai comuni di: Castegnato, Ospitaletto Bresciano, Roncadelle e Travagliato.

2.1 Destinazione urbanistiche delle aree interessate

Dall'esame della strumentazione urbanistica vigente, antecedentemente all'apposizione del vincolo espropriativo, per ciascun comune e per titolo di occupazione, risulta che quasi tutte le aree hanno destinazione agricola e sono per la gran parte sottoposte a vincolo di rispetto stradale.

2.2 Caratteristiche degli immobili da espropriare

2.2.1 Fabbricati da indennizzare ai sensi degli artt. 33 o 44 del D.P.R. 327/2001.

Per i fabbricati posti in prossimità della costruenda opera stradale, aventi destinazione abitativa o produttiva (stalle) è stata effettuata un'indagine sopralluogo, al fine di accertarne la loro destinazione d'uso, grado di vetustà e consistenza. Per la determinazione del loro più probabile valore venale si è fatto riferimento ai precedenti criteri estimativi adottati per il collegamento autostradale BRE.BE.MI.

In particolare:

- Per i fabbricati destinati ad abitazione si è considerato un valore di mercato medio pari ad €/mq 1.400, tenendo conto delle loro caratteristiche estrinseche, accertabili al momento del sopralluogo.
- Per le stalle, dopo aver preso visione del fascicolo aziendale, onde accertare il numero di capi allevato e l'indirizzo produttivo, è stato determinato il loro valore moltiplicando il numero di capi allegati per €/capo 6.000.

2.2.2 Aree agricole, accertamenti culturali

Le colture praticate nella zona oggetto d'intervento sono prevalentemente cerealicole e foraggere.

2.2.3 Tipo di conduzione dei terreni agricoli

Ai fini del riconoscimento delle indennità aggiuntive, previste dal 4° comma dell'art. 40 e dell'art.42 del D.P.R. 327/2001, la presenza di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali è stata determinata tenendo conto di quanto già accertato durante la esecuzione dei precedenti e recentissimi espropri, per il collegamento autostradale BRE.BE.MI.

Società di Progetto
Brebemi SpA



3 CRITERI DI STIMA E VALORI UNITARI ADOTTATI

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, per tutti gli immobili oggetto di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea, il parametro economico di riferimento per la quantificazione della relativa indennità è il valore di mercato del bene.

Più specificatamente la suprema Corte, nel merito della valutazione della indennità da offrire, agli aventi diritto, ha in concreto stabilito che:

- a) la valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;
- b) va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio;
- c) devono essere considerati tutti i requisiti specifici posseduti dal bene;
- d) le valutazioni delle aree devono essere fatte, già in sede di offerta dell'indennità provvisoria, in base a valori adeguati.

3.0 Il valore di mercato

Definizioni significative:

- *“Il valore di mercato corrisponde alla somma di danaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.*
- *“Il valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto, alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente, tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione, nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile”.*

3.1 Valori dei terreni agricoli e quotazioni immobiliari

Nel nostro Paese, mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una sua incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessato agli immobili urbani.

Società di Progetto
Brenem SPA



Le statistiche evidenziano chiaramente il suddetto assunto, basta andare ad analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale.

A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, ai sensi della legge n. 865/1971 e successive modificazioni ai fini della determinazione delle indennità di esproprio.

Tuttavia tali valori, in relazione alla loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.

Occorre inoltre evidenziare come per il mercato dei terreni agricoli esista un ulteriore fattore di opacità, costituito dai criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro). Infatti, con detto sistema, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato.

Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare una banca dati attendibile.

Per sopperire a questa carenza abbiamo perciò fatto un riferimento ad un procedimento estimativo diffusamente e concretamente adottato, nell'ambito della esecuzione dei procedimenti espropriativi già eseguiti per il collegamento autostradale BRE.BE.MI. In particolare si è tenuto conto del protocollo d'intesta sottoscritto tra le Associazioni Agricole di Categoria, la Regione Lombardia, CAL S.p.A. e BRE.BE.MI S.p.A.

Lo stesso si basa sul principio di applicare ad un valore di mercato minimo medio, una serie di fattori di incremento e decremento che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto di espropriazione.

Società di Progetto
Brebemi SpA



4 STIMA DELLE INDENNITA'

4.0 Indennità di espropriazione aree agricole

Le stesse sono state determinate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 *“Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”*.

Il criterio di stima a cui ci si è attenuti per l'individuazione del valore agricolo, è quello descritto nelle pagine precedenti, tenendo anche conto del parere espresso con lettera circolare n. 1/8271 del 20.11.1971 dell'allora Ministero delle Finanze che tra l'altro affermava *“Per valore agricolo deve intendersi il valore venale considerato indipendentemente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli. Il valore agricolo, si identifica in conseguenza con il più probabile valore di mercato dell'area in una libera contrattazione di compravendita”*.

4.1 Indennità di asservimento aree agricole

Esse sono da corrispondersi per la costituzione di servitù connesse con la risoluzione delle interferenze con:

- Reti di pubblici servizi (elettriche, telefoniche, ecc. ecc.)
- Ricostituzione reticolo idraulico
- Ricostituzione di reticolo di viabilità privata per accesso ai fondi.

Le stesse sono state determinate tenendo conto di quanto disposto dal comma 1 dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001: *“E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà”*.

Non essendo prevista dalla norma nessuna indicazione operativa circa la concreta modalità di quantificazione delle indennità, si è fatto riferimento ai concetti estimativi diffusamente utilizzati in materia, che fanno riferimento a quanto stabilito dai numerosi accordi sottoscritti tra beneficiari della espropriazione e associazioni agricole di categoria, con particolare riferimento al protocollo d'intesa predetto.

4.2 Indennità di espropriazione delle aree edificate

Società di Progetto
Brebemi SpA



Le stesse sono state determinate ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 327/2001. *“Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale”*.

4.3 Indennità di occupazione d'urgenza per gli immobili destinati ad espropriazione

Le stesse sono state determinate ai sensi del comma 1 dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001. *“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 dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”*.

La durata della occupazione è stata così determinata:

- 18 mesi per le aree agricole soggette ad espropriazione
- 18 mesi per le aree edificate soggette ad espropriazione
- 6 mesi per le aree soggette ad asservimento per risoluzione interferenze con pubblici servizi

4.4 Occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio

Dette occupazione saranno eseguite ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 327/2001. *“L'autorità espropriazione può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo, anche individuate ai sensi dell'art. 12, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti”*.

Le relative indennità sono state quantificate ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, considerando a tal fine la durata della occupazione pari a 2 anni in caso di espropriazione e 6 mesi per gli asservimenti connessi con la risoluzione delle interferenze con pubblici servizi. Il risultato ottenuto è stato poi incrementato con il valore dei frutti pendenti e dei soprassuoli.

4.5 Frutti pendenti e soprassuoli

Per le aree agricole soggette ad espropriazione, il valore agricolo è stato incrementato del valore dei frutti pendenti.

Il loro valore è stato stimato pari a:

- €/mq 0,11 per i seminativi

Società di Progetto
Brebemi SpA



4.6 Espropriazione parziale di un bene unitario

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001: *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”*.

Tenendo conto delle caratteristiche del territorio, caratterizzato dalla diffusa presenza di aziende agricole zootecniche, ed in considerazione di recenti valutazioni eseguite, per questo tipo di indennità, relative ad importanti opere infrastrutture realizzate in zone limitrofe, l'ammontare complessivo del costo di detta indennità è stato stimato pari al 15% del valore agricolo medio per una fascia di 30 mt. dal limite di esproprio.

Nel caso di precedenti espropriazioni sui medesimi fondi, con corresponsione/previsione di indennità per tale titolo e sulle medesime aree, dell'importo già corrisposto/previsto se ne è tenuto conto.

4.7 Indennità relative ad immobili danneggiati perchè posti in zone limitrofe alla costruenda opera

Dette indennità sono state determinate tenendo conto del combinato disposto dei commi 1 e 6 dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001, nonché di quanto stabilito in precedenza, da protocolli di intesa stipulati con le associazioni agricole o enti locali, per altre infrastrutture stradali o ferroviarie.

In concreto si è applicato un deprezzamento determinato pari al 5% dell'indennità di espropriazione.

Per quanto riguarda invece la ditta Mangerini, proprietaria di una stalla e di fabbricato per civile abitazione, si è applicato un deprezzamento pari all'8% del valore di mercato dei predetti immobili, ritenendo che gli effetti negativi che l'opera riverbererà sugli stessi, sia maggiore.

APPROVATO SDR

5 RELIQUATI

L'estensione dei reliquati è stata stimata tenendo conto delle aree che risulteranno realmente inaccessibili o di disagiata lavorazione in seguito alla realizzazione dell'opera.

Società di Progetto
Brebemi SpA



6 OCCUPAZIONE PERMANENTE DI AREE DEMANIALI O DESTINATE A PUBBLICO SERVIZIO; STRADE E CORSI D'ACQUA

Queste aree sono state considerate come non espropriabili e quindi non soggette a corresponsione di alcuna indennità.

Tanto perchè dalla loro occupazione conseguirà la realizzazione di una opera sostitutiva, volta a ripristinare le funzioni dell'area di sedime dell'opera occupata.

Pertanto in questo caso si procederà con la stipula di atti di permuta funzionale, a titolo gratuito, basati sul principio che l'infrastruttura occupata sarà surrogata da una nuova opera, che sarà ceduta in proprietà all'Ente proprietario dell'infrastruttura predetta

7 IMPOSTE

Tutte le imposte sono state quantificate ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986 e dell'art. 10 del D.Lges. 23/2011 (disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale), come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. 12 settembre, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8.11.2013, n. 128, comma 608 della legge 27.12.2013, n. 147 (di seguito legge di stabilità 2014).

In definitiva sono state applicate due aliquote:

- 9% per la base imponibile costituita dall'indennità di espropriazione
- 3% per tutte le altre voci di indennizzo

8 PROCEDURE

Gli oneri procedurali sono stati stimati pari al 5% dell'indennità di espropriazione.

9 COSTO COMPLESSIVO DELLE ESPROPRIAZIONI, DEGLI ASSERVIMENTI ED OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Per quanto sinora esposto il costo complessivo delle espropriazioni, asservimenti ed occupazioni temporanee, sarà pari ad **€ 6.654.085,34** di seguito suddivisi in:

(A) opere stradali/mitigazioni/cantieri/idrauliche di **€ 6.500.322,01**;

(B) pubblici servizi di **€ 153.763,33**

Un esame dettagliato delle modalità di quantificazione di detto importo è reso possibile dalla consultazione delle rispettive tabelle A e B allegate

Società di Progetto
Brebemi SpA

