



Anas SpA

Ufficio per l'Autostrada SA-RC

AUTOSTRADA A3 SALERNO – REGGIO CALABRIA
LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI ACCESSO ALLA GALLERIA SERRA
ROTONDA IN DIR. SUD DA PARTE DEI W.FF. MEDIANTE LA MESSA IN SICUREZZA
DELLA FINESTRA D'ACCESSO REALIZZATA NELL'AMBITO DEI LAVORI DI
AMMODERNAMENTO ED ADEGUAMENTO AL TIPO 1/A DELLE NORME CNR/80 DAL KM
139+000 AL KM 148+000

PROGETTO DEFINITIVO

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Geom. Enzo Risoli

Geom. Pasquale Ferrazzano

Geom. Antonio Gioia



IL GEOLOGO

Dott. Geol. Upremio De Luca

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI
PROGETTAZIONE

Geom. Enzo Risoli

DATA

IL PROGETTISTA RESPONSABILE DELLE
INTEGRAZIONI PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Dott. Ing. Antonio Citarella

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Francesco Ruocco

PROTOCOLLO

ESPROPRI RELAZIONE ESPLICATIVA

CODICE PROGETTO

NOME FILE

REVISIONE

SCALA:

PROGETTO

LIV. PROG.

N. PROG.

ASR311 E 1601

CODICE
ELAB.

TOOES01ESPEGO1

A

D

C

B

A

EMISSIONE

Ottobre/2016

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

WBS DI RIFERIMENTO :



ANAS SpA

Ufficio per l'Autostrada SA-RC

AUTOSTRADA A3 SALERNO - REGGIO CALABRIA
LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI ACCESSO
ALLA GALLERIA SERRA ROTONDA IN DIR. SUD DA PARTE DEI
VV.FF. MEDIANTE LA MESSA IN SICUREZZA DELLA FINESTRA
D'ACCESSO REALIZZATA NELL'AMBITO DEI LAVORI DI
AMMODERNAMENTO ED ADEGUAMENTO AL TIPO 1/A DELLE
NORME CNR/80 DAL KM 139+000 AL KM 148+000



Piano Particellare d'Esproprio

Ottobre 2016

Comune di Lauria provincia di Potenza



Relazione Tecnica

Nell'ambito dei lavori di ammodernamento dell'A/3, nel tratto in oggetto denominato Macrolotto 3.1, in particolare per quanto attiene la Galleria Serra Rotonda, si è reso necessario, a seguito della richiesta pervenuta da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. di rendere accessibile la "finestra" di accesso alla galleria in considerazione "dell'enorme vantaggio che tale possibilità di accesso avrebbe in caso di intervento di soccorso" l'ANAS ha avviato la progettazione degli interventi finalizzati a migliorare i margini di sicurezza per l'impiego della via d'accesso.

Detti lavori finiscono anche per occupare parti di terreno, in particolare per quanto attiene la viabilità che collega la predetta finestra alla viabilità esistente, pertanto si è redatto anche il piano particellare di esproprio, composto da un elaborato grafico ed uno descrittivo, nonché la presente relazione illustrativa di come si è proceduto nella redazione degli elaborati allegati.

La seguente relazione tecnica accompagna il piano particellare redatto per l'espropriazione, asservimento e/o occupazione di fondi interessati al progetto definitivo, nell'ambito degli interventi "AUTOSTRADA A3 SALERNO - REGGIO CALABRIA LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI ACCESSO ALLA GALLERIA SERRA ROTONDA IN DIR. SUD DA PARTE DEI VV.FF. MEDIANTE LA MESSA IN SICUREZZA DELLA FINESTRA D'ACCESSO REALIZZATA NELL'AMBITO DEI LAVORI DI AMMODERNAMENTO ED ADEGUAMENTO AL TIPO 1/A DELLE NORME CNR/80 DAL KM 139+000 AL KM 148+000"



Il piano particellare è stato redatto alla luce del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per la pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n°327 e successive modifiche introdotte dal D.Leg.vo 27.12.2004 n°330 , dal D.Leg.vo 27.12.2002 n°302 e dalla legge 1.8.2002 n°166.

PREMESSO

Scopo del presente elaborato è quello di illustrare il piano particellare definitivo relativamente agli interventi previsti nel progetto al fine di quantificare le occupazioni definitive e/o temporanee ed eventuali asservimenti necessarie per l'esecuzione dei lavori accertarne la loro natura e proprietà mediante visure catastali ed accertamento in loco e quantificare gli importi necessari per il pagamento dell'indennità.

A tal proposito è opportuno riportare che il progetto definitivo prevede

- il rivestimento di una galleria già esistente, per la quale non vi è necessità di procedere ad occupazioni temporanee e/o definitive;
- la sistemazione dell'imbocco della predetta galleria, attraverso il ripristino dell'originario profilo del terreno, mediante abbancamento di terreno vegetale, piantumazione e sistemazione idraulica, tale attività comporterà l'occupazione sia definitiva che temporanea di aree di privati ;
- la realizzazione di un piccolo tratto di strada per collegare l'imbocco della galleria con la viabilità esistente, anche per detti lavori vi è necessità di occupazioni temporanee e/o definitive;
- infine, per raggiungere l'area dei lavori si deve utilizzare una strada esistente che attualmente consente di raggiungere un serbatoio idrico gestito *dall'Acquedotto Lucano* , per detta stradina si è prevista solo una occupazione temporanea, ed a fine lavori eventualmente la costituzione di una servitù .



Tutte le proprietà interessate ricadono nel territorio del comune di Lauria in provincia di Potenza.

Si è proceduto, per la redazione del piano particellare d'esproprio grafico e descrittivo allegato, alla disamina della planimetria generale, ubicando sulle mappa catastali le opere di progetto, tavola denominata "piano particellare grafico" determinando così le varie occupazioni dei fondi interessati individuandoli nella planimetria catastale e riportate nell'unità tabella allegata denominata "piano particellare descrittivo" con allegata stima delle indennità sia di occupazione che per l'esproprio .

Dopo aver individuato le particelle si sono effettuate le necessarie consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Potenza per l'individuazione dei soggetti intestatari dei fondi, distinguendo le aree interessate dalle opere tra quelle da assoggettare a sola occupazione temporanea (campitura tratteggio rosso) , espropriazione definitiva (colore rosso)

Si precisa che l'imbocco della galleria da completare è posto al disotto di un vecchio viadotto dell'A/3, ricadente per buona parte in aree già occupate dall'opera infrastrutturale, tant'è che nel grafico redatto tali aree sono state individuate con la campitura di colore "grigio" e non computate ai fini della determinazione delle aree da occupare .

Preliminarmente è opportuno riportare, in sintesi, l'ITER da seguire per la condotta della procedura espropriativa, escludendo l'ipotesi della cessione volontaria/bonaria che può comunque sempre intervenire fra il privato e l'Azienda che promuove il procedimento.

Premetto, che un qualsiasi bene può essere espropriato, così come previsto dall'art. n. 8 del DPR 327/2001, solo dopo che :



- a) *l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;*
- b) *vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;*
- c) *sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio*

Il successivo art. n. 12 prevede che :

1. La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta:

a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona;

b) in ogni caso, quando in base alla normativa vigente equivale a dichiarazione di pubblica utilità l'approvazione di uno strumento urbanistico, anche di settore o attuativo, la definizione di una conferenza di servizi o il perfezionamento di un accordo di programma, ovvero il rilascio di una concessione, di una autorizzazione o di un atto avente effetti equivalenti. (L)

I successivi art. n. 13, 14,15 e 16, indicano i modi ed i termini che procedono l'approvazione del progetto definitivo così come stabilito dall'art. n. 17:

1. Il provvedimento che approva il progetto definitivo, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, indica gli estremi degli atti da cui è sorto il vincolo preordinato all'esproprio.

2. Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio.

Fatta questa necessaria premessa, passo ora alla determinazione del valore da attribuire al bene oggetto di espropriazione, ricercando il più probabile valore di mercato che il bene potrà avere nel libero mercato.



Per la determinazione del valore da attribuire alle aree oggetto di occupazione si sono seguiti i dettami stabiliti dalla medesima norma di riferimento DPR 8 giugno 2001 n° 327.

Tale norma, anche per effetto della sentenza della corte costituzionale n. 181/2011 che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del DPR 327/2001, stabilisce che il valore delle aree oggetto di procedura espropriativa sia determinato in base al valore di mercato delle aree ablate, in considerazione delle destinazioni previste nello strumento urbanistico comunale vigente .

Pertanto, per la determinazione de quo si è ricercato il più probabile valore di mercato con il metodo comparativo, considerando che dette aree ricadono in zona agricola del comune di Lauria, nello strumento urbanistico (PRG, PUC) che distingue le varie zone comunali fra edificabili e non, ed inoltre per alcune di esse vige anche il vincolo di inedificabilità assoluto conseguente alla preesistenza della vecchia A/3 .

Dovendo procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, occorre chiarire e specificare il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere in un libera contrattazione di mercato.

Si premette che un qualsiasi bene economico può assumere valori diversi secondo il criterio o aspetto economico che bisogna seguire in rapporto al motivo di stima.

Nel caso in esame, la valutazione viene effettuata allo scopo di procedere alla identificazione del più probabile valore di mercato, e quindi, il criterio o aspetto economico si identifica nel valore venale del bene, ossia quel valore che il bene stesso può assumere nel mercato al momento della stima.



Per quanto concerne il metodo di stima da seguire, bisogna tener conto che allo stato attuale, ci troviamo in un particolare momento economico, in cui raramente esiste una rispondenza logica e normale fra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente, per cui, poco rispondente allo scopo potrebbe essere il ricorso al metodo analitico o per capitalizzazione dei redditi.

Inoltre, la possibilità di applicazione del metodo analitico presuppone una condizione di mercato di canoni di affitto e di valori di immobili, che generi una rispondenza normale ed ordinaria tra reddito e valore capitale, oppure sarebbe necessaria una conoscenza di redditi tali da poter essere in grado di stabilire, con sufficiente sicurezza, che quelli scelti come base per la stima analitica, siano da considerarsi ordinari.

Pertanto, dovendo fare ricorso a dei redditi presunti che siano possibilmente equi e congrui, si è portati ad una stima sintetica del reddito lordo, per cui, si ritiene che sia più opportuno ricorrere direttamente alla stima sintetica del valore capitale.

A tale scopo, attraverso un approfondito studio di accertamenti effettuati nel mercato della zona è stato possibile ricavare degli elementi attendibili ai fine di stabilire il più probabile valore del terreno .

Pertanto, l'acquisita conoscenza dei caratteri e delle capacità produttive dell'immobile in esame, unitamente alle indagini effettuate, permette di procedere, per via sintetica o comparativa, alla determinazione del valore da poter attribuire all'immobile in oggetto, che viene **stimato in € 5,00 al mq.**

1. Indennità di esproprio:

L'indennità di espropriazione non deve essere irrisoria o simbolica ma congrua, ovvero deve necessariamente comportare il cosiddetto "serio ristoro".



Ciò al fine di evitare che il giudice civile condanni l'amministrazione procedente dimostrando la palese erroneità del calcolo effettuato in sede di offerta dell'indennità.

Si ritiene quindi importante che le valutazioni dei beni siano supportate da una precisa indicazione degli elementi utilizzati per giustificare l'indennità stabilita permettendo la ricostruzione dell'iter logico seguito.

L'indennità di esproprio, quindi, deve anche essere determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa (vedi art. 32 comma 1).

A tale proposito si ritiene sia opportuno inserire la destinazione urbanistica ante vincolo preordinato all'esproprio e di ogni altro dato che possa qualificare l'area come edificabile o non edificabile, indicando, possibilmente, se sulla precitata area insistano già servitù di qualsiasi genere visibili e non.

Va poi verificato quale sia stato il valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriando ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (vedasi art. 37 comma 7 del T.U.). L'indennità di esproprio di un'area è pari al valore che avrebbe il bene in libera contrattazione.

Inoltre si è prevista un incremento del 20% dell'indennità di esproprio così come determinata nell'unita tabella, nel caso sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari comma 9 art. n. 37 T.U.



2. Indennità di occupazione:

L'occupazione anticipata delle aree interessate dai lavori nonché di quelle necessarie per realizzare specifici interventi che comportano l'occupazione di ulteriori spazi al di fuori di quelli soggetti a procedura ablativa deve essere contabilizzata prevedendo un periodo temporale , che nel caso di specie è stato previsto **anni 1** .

L'indennità di occupazione temporanea per terreni agricoli e edificabili/edificate è pari a 1/12 annuo dell'Indennità di espropriazione calcolata sull'indennità base al netto delle maggiorazioni per accettazione ovvero su base indennità per aree edificabili e/o edificate;

3. Indennità per danni:

Questa indennità è relativa alla valutazione di danni derivanti da demolizioni di manufatti lecitamente realizzati , essenze arboree o quant'altro presente sull'immobile al momento dell'occupazione. A tal proposito, si precisa, che nei piani descrittivi allegati si è prevista una somma relativa alle demolizioni in % diversa valutata in funzione del reale stato dei luoghi.

Inoltre la somma finale è stata maggiorata di un 15% pari alle spese tecniche necessarie per il compimento della procedura espropriativa ed inoltre, si sono previste le spese per la registrazione e trascrizione così come stabilite *dal Decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104 Gazzetta Ufficiale n. 214 del 12 settembre 2013, che ha stabilito aliquota del 9% per . Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi* .

Salerno ottobre 2016

Geom. Enzo RISOLI -