

COMMITTENTE:



ALTA SORVEGLIANZA:



GENERAL CONTRACTOR:



INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01

**TRATTA A.V. /A.C. TERZO VALICO DEI GIOVI
PROGETTO DEFINITIVO**

**VAR024 - Realizzazione Nuovo Cavalcaferrovia Strada Savonesa -
IV150-IR1L0-IR1M0**

**Relazione giustificativa delle quantità e dei valori unitari adottati per
la stima dei costi di espropriazione ed occupazione temporanea per
cantierizzazione**

GENERAL CONTRACTOR	DIRETTORE DEI LAVORI
Consorzio Cociv Ing. N. Meistro	

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROGR.	REV.
A 3 0 1	0 X	D	C V	R O	A Q 0 0 B 0	0 0 1	A

Progettazione :

Rev	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Progettista Integratore	Data	IL PROGETTISTA
A00	Prima Emissione	COCIV	17/04/19	COCIV	17/04/19	A. Mancarella	17/04/19	 Dott. Ing. A. Mancarella Ordine Ingegneri Prov. TO n. 6271 R

n. Elab.:	File: A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX
-----------	--

<p>GENERAL CONTRACTOR</p> 	<p>ALTA SORVEGLIANZA</p> 	
	<p>A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX</p>	<p>Foglio 3 di 11</p>

INDICE

Premessa	Pag. 4
1.0 ELABORATI DI RIFERIMENTO	Pag. 4
2.0 NORMATIVA	Pag. 4
3.0 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Pag. 4
4.0 VALORE DEI BENI E INDAGINI ESEGUITE	Pag. 5
4.1 Determinazione del valore dei beni	Pag. 5
4.2 Finalità delle indagini e dei sopralluoghi	Pag. 5
5.0 AREE AGRICOLE	Pag. 5
5.1 Quantificazione delle aree	Pag. 5
5.2 Accertamento delle colture in atto	Pag. 5
5.3 Criterio di stima	Pag. 6
5.4 Determinazione dei valori unitari	Pag. 6
5.5 Criteri di individuazione delle indennità aggiuntive	Pag. 6
5.6 Indennità di occupazione d'urgenza	Pag. 7
6.0 AREE EDIFICABILI	Pag. 7
6.1 Quantificazione delle aree	Pag. 7
6.2 Criterio di stima	Pag. 7
6.3 Determinazione dei valori unitari di mercato	Pag. 8
6.4 Indennità aggiuntive	Pag. 9
6.5 Indennità di occupazione d'urgenza	Pag. 9
7.0 ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI	Pag. 10
7.1 Criterio di stima	Pag. 10
7.2 Metodo di calcolo	Pag. 10
7.3 Stima del deprezzamento delle parti residue	Pag. 10
8.0 IMPOSTE	Pag. 11
8.1 Natura dell'opera	Pag. 11
8.2 Tariffe	Pag. 11
9.0 ONERI DI PROCEDURA	Pag. 11

Allegati: - estratto del PRG comunale;

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 	
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX <table border="1" data-bbox="1420 224 1533 295"> <tr> <td>Foglio 4 di 11</td> </tr> </table>	Foglio 4 di 11
Foglio 4 di 11		

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le quantità, i criteri ed i valori unitari adottati per la redazione della stima dei costi di espropriazione e occupazione temporanea per cantierizzazione degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere.

1.0 ELABORATI DI RIFERIMENTO

Per la quantificazione degli immobili oggetto di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione, sono stati consultati i seguenti elaborati:

Piani particellari di esproprio

A301-0X-D-CV-P6-AQ00-00-001-A00

Elenchi descrittivi delle ditte catastali interessate

A301-0X-D-CV-ED-AQ00-00-001-A00

2.0 NORMATIVA

La normativa di riferimento per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;
- D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione

3.0 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono stati classificati tenendo conto della loro destinazione urbanistica.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione agricola
- aree con destinazione edificabile industriale

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX Foglio 5 di 11

4.0 VALORE DEI BENI E INDAGINI

4.1. *Determinazione del valore dei beni*

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è 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 espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù”.*

4.2 *Finalità delle indagini e dei sopralluoghi eseguiti*

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame dei Piani vigenti nei territori comunali interessati, antecedentemente alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Successivamente si è proceduto:

- a) Per le aree agricole, all'accertamento delle colture in atto
- b) Per le aree edificabili, all'accertamento delle loro caratteristiche urbanistiche

5.0 AREE AGRICOLE

5.1 *Quantificazione delle aree*

La quantificazione delle aree interessate è riportata in dettaglio nella Tabella n. 1.

Comune	Sup. Espr. Mq	V.M. (€/mq.) medio
Tortona	579	2.314
Totale	579	2.314

Tabella n. 1

5.2 *Accertamento delle colture in atto*

Tutte le colture in atto sono state accertate mediante sopralluogo.

La distribuzione percentuale delle singole colture, per territorio comunale, è indicata nella Tabella n. 2.

COMUNE	SEMINATIVO IRRIGUO %
TORTONA	100

Tabella n. 2

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX <div style="float: right;">Foglio 6 di 11</div>

5.3 Criterio di stima

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, il parametro per la determinazione delle indennità di espropriazione, è il valore di mercato dell'immobile, così come previsto dal comma 1, dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.: *“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.*

5.4 Determinazione dei valori unitari

I valori unitari sono stati individuati attraverso indagini di mercato, tenendo presente quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari, dei valori immobiliari contenuti nei bollettini semestrali delle Camere di Commercio, nonché dei valori adottati negli accordi già sottoscritti per l'espropriazione delle aree interessate dal Progetto Definitivo della linea AV/AC Milano - Genova.

I valori utilizzati, sono specificati in dettaglio nella Tabella n. 3.

Coltura	Valore €/mq
Seminativo Irriguo	5,00

Tabella n. 3

5.5 Criterio di individuazione degli aventi diritto alle maggiorazioni sulle indennità di espropriazione

Ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità”* e dell'art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata”*.

Tenendo conto dei dati acquisiti, si è formulata la seguente ipotesi cautelativa:

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX Foglio 7 di 11

- 1) Il 50% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che non possiedono né la qualifica di coltivatore diretto, né quella di imprenditore agricolo a titolo principale, ma è condotta in affitto da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva, di cui all'art. 42 prima citato.
- 2) Il 50% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale.

La corresponsione dell'indennità aggiuntiva spettante all'affittuario, colono, mezzadro o compartecipante, è stata ipotizzata esclusivamente, secondo la consolidata giurisprudenza in materia, per quei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo, con conseguente esclusione dal novero dei soggetti aventi diritto e quelli che svolgono attività diverse dalla coltivazione e produzione agricola.

5.6 *Occupazione d'urgenza*

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 2 anni.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“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”*.

6.0 AREE EDIFICABILI

6.1 *Quantificazione delle aree*

La quantificazione delle aree interessate, è riportata in dettaglio nella Tabella n. 4.

Comune	Sup. Espr. Mq	<i>Sup. aree Espr.. Industriale</i>
Tortona	423	423
Totale	423	423

Tabella n. 4

6.2 *Criterio di stima*

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244:

comma 1° L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Omissis.....

<p>GENERAL CONTRACTOR</p> 	<p>ALTA SORVEGLIANZA</p> 
	<p>A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX</p> <p style="text-align: right;">Foglio 8 di 11</p>

comma 3° Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. Omissis

comma 4° Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, Omissis....., ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi dalla realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

comma 9° Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. 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.

6.3 Determinazione dei valori unitari medi di mercato

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo.

Si è quindi verificato preliminarmente:

- esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;
- conoscenza di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;
- esistenza di un parametro comune, cioè di un elemento di confronto, tra l'area oggetto di stima e quella oggetto di comparazione.

Dalla verifica effettuata, è risultato che esistevano certamente un mercato ed un parametro tecnico, costituito dalle unità di superficie espresse in mq, mentre non era disponibile una attendibile fonte di informazione circa i prezzi. E' nota infatti una certa opacità del mercato delle aree edificabili che unita all'attuale negativa contingenza economica del mercato immobiliare, ha reso praticamente impossibile il reperimento di valori attendibili. Nel momento attuale, siamo in presenza di una fase di sostanziale stasi, caratterizzata da una domanda debole, sia per carenza di capitali, che per una generale aspettativa di diminuzione di valore dei fabbricati e, di un'offerta maldisposta ad assecondare detta aspettativa.

In definitiva non si riesce a raggiungere un prezzo di equilibrio con il quale la quantità di immobili domandata a certi prezzi e la quantità offerta sostanzialmente coincidono.

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 		
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Foglio</td> <td style="padding: 2px;">9 di 11</td> </tr> </table>	Foglio	9 di 11
Foglio	9 di 11		

La ricerca del più probabile valore di mercato, per quanto prima esposto, è stata eseguita con un metodo indiretto e cioè individuando l'incidenza percentuale del valore dell'area, rispetto al valore del metro quadrato su di esse costruito, riducendo la stessa per un coefficiente "Ie", onde tener conto dell'Indice Edificatorio proprio dell'area.

Nell'ambito delle singole zonizzazioni dei Piani, infatti, esistono inevitabilmente delle situazioni che possono comportare la parziale inedificabilità dei singoli lotti di terreno, nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che prevedono le edificazioni.

Ciò è dovuto sia alla presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, dalla vicinanza di infrastrutture esistenti, sia a motivi esclusivamente tecnici, quali, ad esempio, la ridotta estensione dei lotti o la loro forma geometrica.

Per determinare il valore venale dell'area rispetto al valore complessivo del fabbricato, si è applicato il criterio offerto dal comma 7, dell'art. 36, del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006 n. 248, modificata dal comma 18, dell'art. 2, della legge n. 286/2006, che prevede: *"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso."*

In base alla norma sopra richiamata, quindi, si assume come indice d'incidenza dell'area, rispetto al valore del fabbricato, una percentuale pari al 30% per i fabbricati industriali.

Dato il metodo utilizzato sono stati ottenuti ovviamente dei valori medi.

Per le aree industriali è stato applicato il valore di € 50,00/mq..

6.4 Indennità aggiuntive

Ai fini del calcolo delle indennità da corrispondersi ai sensi del 9° comma dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., coerentemente per quanto già ipotizzato per le aree agricole, si è considerato che:

- il 50% delle aree edificabili sia di proprietà di coltivatori diretti,
- il 50% delle aree edificabili sia condotto in affitto da coltivatori diretti.

6.5 Occupazione d'urgenza

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a due anni.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *"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."*

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX <div style="float: right;">Foglio 10 di 11</div>

7.0 ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI

7.1 *Criterio di stima*

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio”.*

Per una migliore individuazione e delimitazione dell'effettivo campo di operatività della legge è stato precisato, da una costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, che la diminuzione subita dalla parte residua alla espropriazione è indennizzabile solo quando esiste un rapporto immediato e diretto, tra l'espropriazione parziale ed il danno. In altre parole va escluso il deprezzamento quando esso sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, quali siano le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, perdita di visuali ed immissioni, che non eccedano la normale tollerabilità, a meno che le stesse colpiscano in modo specifico e differenziato un determinato fondo, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto alla realizzanda opera.

Le tipologie di danno considerate, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono:

- aumento delle tare per modifica delle viabilità aziendali esistenti;
- immissioni lecite ma moleste ai sensi dell'art. 844 del codice civile;
- eventi che comunque comportino un deprezzamento delle parti residue.

7.2 *Metodo di calcolo*

Si è proceduto, in sintesi, ad incrementare l'indennità, il tutto come per legge, con la perdita di valore della parte residua.

In sintesi per il deprezzamento si è stimato dapprima la diminuzione percentuale del valore di mercato della parte residua, per poi applicare detta percentuale al valore della stessa determinata in base ai valori agricoli medi.

7.3 *Stima del deprezzamento delle parti residue*

In questa fase, essendo impossibile la ricognizione dell'effettiva estensione fisica ed economica delle parti residue, data la indisponibilità delle ditte proprietarie, si è operato, analogamente con quanto fatto in altre precedenti e significative valutazioni, per contesti economici con analoghe caratteristiche, a stimare l'ammontare del deprezzamento pari al 40% dell'ammontare complessivo delle indennità di espropriazione.

GENERAL CONTRACTOR 	ALTA SORVEGLIANZA 
	A301-0X-D-CV-RO-AQ00-B0-001-A00.DOCX <div style="float: right;">Foglio 11 di 11</div>

La applicazione di tale percentuale si ritiene ammissibile in quanto diverse ditte interessate dall'intervento subiscono una riduzione di superficie.

Pertanto si ha:

$$I_{dep} = \Sigma I_E \times 40\%$$

dove

I_{dep} = indennità di deprezzamento;

ΣI_E = sommatoria delle indennità di espropriazione.

8.0 IMPOSTE

8.1 *Natura dell'opera*

Trattasi di opera di pubblica utilità, realizzata da un soggetto privato, diverso quindi dallo Stato o da un Ente locale territoriale.

In effetti il beneficiario della espropriazione, ai sensi dell'art. 3 comma 1° lett. C. del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., sarà Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con la sola esclusione di quelle particelle di opera finalizzate alla ricostituzione del reticolo stradale o idraulico, in cui i beneficiari dell'espropriazione saranno il Demanio dello Stato o gli Enti Locali Territoriali.

8.2 *Tariffe*

Tutte le imposte sono state quantificate ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986 e dell'art. 10 del D. Lgs. n. 23/2011 (disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale), come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. 12 settembre 2013 n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, comma 608 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (di seguito legge di stabilità 2014).

9.0 ONERI DI PROCEDURA

Per la determinazione degli oneri di procedura, è stato applicato l'importo previsto in sede di congruità dell'Atto integrativo, ossia € 2.064/ditta.



CITTA' DI TORTONA

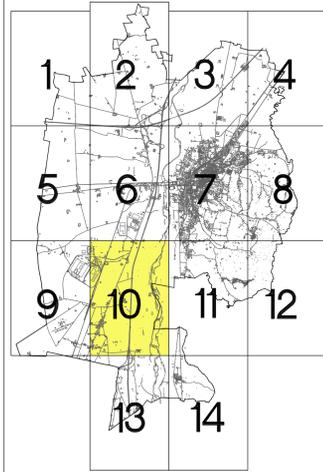
Provincia di Alessandria

PIANO REGOLATORE GENERALE

AZZONAMENTO - SERVIZI - VIABILITA'

data
agg.

- limite di zona
- STANDARDS URBANISTICI:
 - servizi esistenti pubblici
 - servizi esistenti privati di uso pubblico
 - servizi pubblici previsti
- PARCO DELLO SCRIVIA:
 - parco pubblico, orto botanico, parco attrezzato
 - area fluviale



Il Progettista: _____ Il Segretario comunale: _____ Il Sindaco: _____

TAVOLA 2 **MAPPA 10** **SCALA 1:5000**

LEGENDA E SIMBOLOGIE

M	AREE PER ATTREZZATURE MERCATALI-ARTIGIANALI COPERTE
□	AREE PER STRUTTURE CULTURALI E AMMINISTRATIVE
S	AREE PER ISTRUZIONE
+	AREE PER SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI
A	AREE DI PROTEZIONE ACQUEDOTTO COMUNALE
D	IMPIANTO DI DEPURAZIONE
P	PIAZZA E/O PARCHEGGI PUBBLICI
GF	CASERMA GUARDIA DI FINANZA
PS	CASERMA POLIZIA STRADALE
VF	CASERMA VIGLI DEL FUOCO
VU	COMANDO VIGLI URBANI
■	PISTA DI PROVA PER OMOLOGAZIONE VEICOLI A MOTORE
M	MERCATO ORTO-FRUTTICOLO
⊕	LUOGHI DI CULTO
○	CIMITERI
▲	CENTRO SERVIZI FINANZIARI
*	AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE
⋯	AREE A VERDE PUBBLICO
★	AREE PER FERE - LUNA PARK - SPETTACOLI
V	AREE VERDI DI PREGIO
SUE	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
ERP	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IP	MP. PRODUTTIMI E TURISTICO-RIETTIVI IN ZONA IMPROPRIA
a/b	INDIVIDUAZIONE E SUDDIVISIONE COMPARTI

