

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE E COMMESSE
U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

RADDOPPIO LINEA FERROVIARIA ROMA-VITERBO
TRATTA CESANO-VIGNA DI VALLE

Relazione giustificativa

SCALA :

NR1J 01 D 43 RG AQ0000 001 B

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
B	Emissione a seguito delle osservazioni del CSLPP	I. De Blasis	10/2020	M. Ilario	10/2020	T. Paoletti	10/2020	M. Comedini	10/2020

INDICE	pag.
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO.....	1
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	1
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	1
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	1
5) CRITERI DELLA STIMA.....	1
5.1 AREE AGRICOLE.....	2
5.2 AREE EDIFICABILI.....	2
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI.....	3
6) OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	3
6.1 PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	3
6.2 NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	3
7) SERVITÙ.....	3
8) AREE DEMANIALI.....	3
9) MANUFATTI E SOPRASSUOLI.....	3
10) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI.....	3
11) ALTRI ONERI.....	4
12) CONCLUSIONI.....	4

PROGETTO DEFINITIVO
LINEA ROMA - VITERBO
RADDOPPIO TRATTA FERROVIARIA ROMA - VITERBO
TRATTA CESANO - VIGNA DI VALLE

Relazione giustificativa

1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La "Relazione giustificativa degli Espropri" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto Definitivo ad esito delle osservazioni del CSLLPP per la realizzazione degli interventi di del "RADDOPPIO DELLA LINEA ROMA-VITERBO, TRATTA CESANO VIGNA DI VALLE". Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato "Perizia della spesa", in seguito ad una descrizione delle principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le nuove opere, è quello di dare evidenza della previsione di spesa finalizzata all'ottenimento del finanziamento della procedura espropriativa attraverso l'enunciazione dei criteri di stima da adottare, ivi compresa la metodologia applicata per l'acquisizione dei valori unitari da attribuire agli immobili interessati dal progetto.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Le aree in esproprio e asservimento oggetto di integrazione (di cui all'art. 169 comma 4 DLGS 163/2006) occorrenti per la realizzazione del "RADDOPPIO DELLA LINEA ROMA-VITERBO, TRATTA CESANO VIGNA DI VALLE" sono site nei Comuni di Roma (RM) , Anguillara Sabazia (RM) e Bracciano (RM)

Le suddette aree saranno interessate principalmente dal raddoppio della sede ferroviaria e sue pertinenze per circa 11.800 m.l.e da viabilità (calvacaferrrovia, viabilità di ricutitua e viabilità per fondi interclusi) per circa 5.000 m.l.

3 NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del D.P.R. n.° 327 del 8 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" come modificato dal D. Lgs. 302/2002 ed in applicazione della Legge n° 244 del 21 dicembre 2007 che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 medesimo, nonché dalla Sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 7 giugno 2011, che ha dichiarato la incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione dell'opera ferroviaria sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- 1) Plano-profilo di progetto dell'infrastruttura ferroviaria:
elaborato NR1J01D29P6IF0001002B del 21/07/2020
- 2) Planimetria di progetto delle opere a verde:
elaborato Opere a verde-definitive del 21/07/2020
- 3) Planimetria della cantierizzazione:
elaborato NR1J01D53P6CA0000001-7B del 21/07/2020

4 ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, degli interventi per la mitigazione ambientale, si sono accertati gli ingombri delle opere. Contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione dello strumento urbanistico vigente nei comuni oggetto dell'intervento.

L'intervento interessa aree di natura agricola, principalmente tenute a seminativo, aree agricole con previsioni di edificabilità o già edificate e fabbricati.

Le aree interessate dalle opere di progetto hanno destinazioni urbanistiche come elencate in tabella seguente (Tab.1):

Provincia	Comune	Zona di PRG
ROMA	Roma	SERVIZI - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
		AGRO ROMANO - Aree agricole
		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Strade
		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Nodi di scambio
	Anguillara Sabazia	Zone C - Zona semiestensiva
		Zona D – Zone per impianti industriali e simili
		Zona E1 – Zone agricole
		Zona P - Parcheggi pubblici
		Zona S - Istruzione
	Bracciano	Zona F7 - Zone per attrezzature generali
		Zona B1 - Zona di completamento satura
		Zona B3 - Zona di completamento satura
		Zona E - Zona agricola ordinaria
		Zona E4 - Zona agricola di pregio paesistico
		Zona F.AC - Zona per attrezzature comuni

Tab.1

5 CRITERI DELLA STIMA

Il criterio di valutazione delle aree in genere è stato quello tramite stima sintetica comparativa, attingendo a valori di aree simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situate in zona o in zone limitrofe, secondo il principio dell'assenza di fattori inquinanti al momento non conosciuti. Detti valori sono stati reperiti su siti web, tramite agenzie immobiliari, su pubblicazioni specializzate in materia e da notizie reperite anche negli uffici tecnici dei comuni interessati.

5.1 Aree Agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di P.R.G. e Norme di Attuazione), e come previsto dall'art. 40 (comma 1) 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" (punto 1.1 in perizia) come dettato dalla Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del "Testo Unico degli Espropri". La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di un intervento che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, i valori di mercato sono stati ottenuti sulla base di una media dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 20% delle aree da espropriare ad un prezzo unitario pari media pesata delle singole valutazioni unitarie (punto 1.2 in perizia).

Le aree agricole oggetto di esproprio, asservimento, nonché di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione, per la realizzazione delle opere di cui in premessa, comprese negli strumenti urbanistici sono destinate come indicato da tabella seguente (Tab.2):

Provincia	Comune	Zona di PRG	Quota	Uso attuale	€/mq
ROMA	Roma	AGRO ROMANO - Aree agricole	30/100	Seminativo	€ 5,75
			70/100	Seminativo irriguo	€ 5,00
	Anguillara Sabazia	Zona E1 – Zone agricole	35/100	Seminativo	€ 5,50
			65/100	Seminativo irriguo	€ 4,00
	Bracciano	Zona E4 - Zona agricola di pregio paesistico	45/100	Seminativo irriguo	€ 5,00
			55/100	Seminativo	€ 4,00

Tab.2

5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), e come previsto dall'art. 37 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene" (punto 2.1 in perizia). Il valore unitario per il calcolo di tale indennità è desunto a seguito di indagini in sito e presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti e riviste specializzate di settore e da quanto eventualmente pubblicato per ogni comune in base alla destinazione urbanistica (valori IMU). Oltre a questo metodo, per le aree edificabili, dove il mercato era deficitario, è stato usato anche il criterio proposto dall'art. 36, (comma 7) del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito in legge il 04/08/2006 (percentuale sul costo complessivo dell'opera eseguibile sulla singola area) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 20% delle aree da espropriare ad un prezzo unitario pari media pesata delle singole valutazioni unitarie (punto 2.2 in perizia).

Nel caso di cessione volontaria, come previsto dall'art. 37 (comma 2) del D.P.R. 327/2001 "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10%" (punto 2.4 in perizia).

Le aree edificabili oggetto di esproprio e/o di asservimento e/o di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione, per la realizzazione delle opere di cui in premessa, comprese negli strumenti urbanistici sono destinate come indicato da tabella seguente (Tab.3):

Provincia	Comune	Zona di PRG	Quota	€/mq
ROMA	Roma	SERVIZI - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	56/100	€ 20,00
		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Strade	43/100	€ 20,00
		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Nodi di scambio	7/100	€ 20,00
	Anguillara Sabazia	Zone C - Zona semiestensiva	10/100	€ 40,00
		Zona D – Zone per impianti industriali e simili	57/100	€ 37,00
		Zona P - Parcheggi pubblici	11/100	€ 15,00
		Zona S - Istruzione	22/100	€ 15,00
	Bracciano	Zona B1 - Zona di completamento satura	14/100	€ 25,00
		Zona B3 - Zona di completamento satura	44/100	€ 35,00
		Zona F.AC - Zona per attrezzature comuni	42/100	€ 15,00

Tab.3

5.3 Aree edificate e fabbricati

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della relativa destinazione urbanistica.

Nel caso di fabbricati, è prevista l'applicazione dell'art. 38 (comma 1) 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" (punto 3.1 in perizia). Tale valore unitario è stimato a seguito di indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e su siti e riviste specializzati di settore oltre a quanto pubblicato per ogni comune (o in mancanza di dati per i comuni limitrofi) e per ogni tipologia edilizia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per le pertinenze e/o corti sono stati applicati dei coefficienti differenziali abitualmente in uso determinando un prezzo medio pesato in funzione della loro destinazione urbanistica, del loro attuale utilizzo e stato di conservazione (punto 3.2 in perizia).

Le corti pertinenti oggetto di esproprio e/o di asservimento e/o di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione, per la realizzazione delle opere di cui in premessa, comprese negli strumenti urbanistici sono destinate come indicato da tabella seguente (Tab.4):

Provincia	Comune	Zona di PRG	Quota	€/mq (media pesata)
ROMA	Roma	AGRO ROMANO - Aree agricole	100/100	€ 50,00
	Anguillara Sabazia	Zone C - Zona semiestensiva	1/100	€ 110,00
		Zone D - Zone per impianti industriali e simili	12/100	
		Zone E1 - Zone agricole	62/100	
		Zone F7 - Zone per attrezzature generali	23/100	
		Zone P - Parcheggi pubblici	2/100	
	Bracciano	Zona B3 - Zona di completamento satura	98/100	€ 120,00
		Zona E - Zona agricola ordinaria	2/100	

Tab.4

6 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

6.1 Preordinata all'espropriazione

L'indennità per tutti i terreni, in applicazione 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, e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo (8,33%) del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 5 in perizia).

6.2 Non preordinata all'espropriazione

L'indennità, secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 all'art. 49 "L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo anche individuate ai sensi dell'articolo 12, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti" e all'art. 50 "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", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo (8,33%) del valore venale per un periodo medio di 3 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 6 in perizia).

7 SERVITU'

All'interno della perizia è prevista l'indennità per l'imposizione del vincolo di asservimento, così come previsto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 "È 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". Nel caso specifico sono previste aree per servitù di passo.

8 AREE DEMANIALI

Qualora alcune aree di natura demaniale siano previste in occupazione definitiva (per es. sede ferroviaria, opere di sistemazione idraulica, opere di mitigazione ambientale, ecc.), vista la loro natura pubblica e quindi la non espropriabilità, dovranno, ai fini dell'utilizzo stabilito dal progetto, essere oggetto di regolamentazione mediante la stipula di specifiche convenzioni con gli enti proprietari/gestori e relativi oneri per la loro acquisizione.

9 MANUFATTI E SOPRASSUOLI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatto e soprassuolo che insiste su aree non edificabili ed edificabili (opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata stimata, con una percentuale media in misura del 20% sull'indennità base di esproprio (punti 1.3, 2.3 e 3.4 in perizia), sull'indennità per imposizione di servitù (punto 4.4 in perizia) e sull'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 6.4 in perizia).

10 ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse e in relazione al caso in esame, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 15% sull'indennità base di esproprio, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8.1 in perizia).

11 ALTRI ONERI

Si considerano ulteriori oneri per:

-registrazione, trascrizione e volture, si stima il 10% sull'importo totale escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 9 in perizia);

-stipula degli atti di cessione volontaria, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle Gazzette Ufficiali; eventuali art. 21 del D.P.R. 327/2001 che prevede la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, si stima il 5% sull'importo totale (punto 9 in perizia);

-lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 10% sull'importo totale (punto 10 in perizia).

12 CONCLUSIONI

L'importo della spesa per le espropriazioni e delle occupazioni, in considerazione di quanto sopra, è riportato nella tabella seguente (Tab.5) :

Riepilogo da perizia della spesa	
TOTALE	€ 14.265.000,00

Tab.5