

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE COMMESSE
U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DEFINITIVO

COLLEGAMENTO FERROVIARIO DELL'AEROPORTO DEL SALENTO
CON LA STAZIONE DI BRINDISI

COMUNE DI BRINDISI
ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA :

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IA7K 00 D 43 RG AQ0000 001 B

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
B	Emissione esecutiva	D. Caprara 	Marzo 2020	M. Ilario 	Marzo 2020	T. Paolletti 	Marzo 2020	M. Comedini 	Marzo 2020

File:IA7K00D43RGAQ0000001B.dwg

n. Elab.:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	1 di 10

INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	2
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	3
5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	3
5.1 COMUNE DI BRINDISI (BR)	3
6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI BRINDISI (BR)	4
6.1 AREE AGRICOLE	4
6.2 AREE EDIFICABILI	5
6.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI	7
7) OCCUPAZIONE TEMPORANEA	8
7.1 PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	8
7.2 NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	8
8) SERVITÙ	8
8.1 SERVITÙ DI ALLAGAMENTO E SCOLO ACQUE	8
8.2 SERVITÙ PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA DIRETTA	8
9) AREE DEMANIALI	9
10) MANUFATTI E SOPRASSUOLI	9
11) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI	9
12) ALTRI ONERI	9
13) CONCLUSIONI	10

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	2 di 10

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa degli Espropri” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del Progetto Definitivo per la realizzazione di un nuovo collegamento ferroviario tra la stazione di Brindisi e la futura stazione dell’aeroporto del Salento.

Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato “Perizia di 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 di valori unitari da attribuire agli immobili interessati dal progetto.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente elaborato è parte integrante del progetto di realizzazione del collegamento ferroviario tra la stazione di Brindisi e la futura stazione dell’aeroporto del Salento e interessa le aree a nord e nord-ovest della città di Brindisi compresa tra l’asse ferroviario e l’aeroporto.

Il tracciato si sviluppa per una lunghezza totale di 6+208.28 km con una pendenza massima del 20‰ non compensata, tendenzialmente in rilevato. Mentre i due raccordi di progetto per la connessione sulla Linea Bari-Lecce, in direzione Bari, e sulla Taranto-Brindisi, in direzione Taranto, hanno uno sviluppo di 0+768.56 km e 1+064.39 km rispettivamente.

Il progetto prevede il ripristino della maglia viaria esistente a seguito della risoluzione delle interferenze rappresentate dalle viabilità: SP 42, SS 16, SS379, Via Egnazia, SC Torretta, SC 44, SC 105 e SS 697.

In precedenza, nell’ambito del PFTE, il tracciato era stato suddiviso in due lotti funzionali corrispondenti alle due fasi realizzative:

- Lotto 1: realizzazione del nuovo collegamento a singolo binario tra la Stazione di Brindisi e la nuova Stazione di Brindisi Aeroporto;
- Lotto 2: realizzazione dei rami di collegamento della nuova linea Brindisi - Brindisi Aeroporto con la linea Taranto-Brindisi e la linea Bari-Lecce.

Il presente Progetto Definitivo considera un unico lotto funzionale che ingloba entrambe le fasi realizzative.

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.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	3 di 10

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 dagli elaborati di progetto della sede ferroviaria, dei corpi stradali e delle opere civili:

Planimetrie generale di progetto:	da IA7K00D10L6IF0001005C a IA7K00D10L6IF0001008C
Planimetrie Opere a Verde:	da IA7K00D53P6IA0000001A a IA7K00D53P6IA0000006A
Planimetrie Cantierizzazione:	da IA7K00D53P6CA0000001A a IA7K00D53P6CA0000004A

4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento della relazione è proprio di questa fase di progetto e prevede che le superfici siano quindi desunte su supporto digitale. Ai fini economici sono stati individuati e adottati i valori venali, aggiornati all'attualità, secondo il principio dell'assenza di fattori inquinanti.

La relazione sulle espropriazioni e la perizia della spesa ad essa correlata, includono le aree da espropriare per la realizzazione dell'intervento, per le viabilità di ricucitura, per la sistemazione idraulica, per la mitigazione ambientale, e le aree strettamente necessarie alla realizzazione delle opere da occupare temporaneamente.

5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, degli interventi per la mitigazione ambientale e delle fasi esecutive sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere. A seguire sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione dello strumento urbanistico del comune di Brindisi (BR).

L'intervento in progetto attraversa aree di natura agricola, principalmente tenute a seminativo irriguo, orto, vigneto, uliveto e frutteto, e aree con destinazione di "attrezzature di interesse generale"

5.1 Comune di Brindisi (BR)

Le indagini come sopra esposte hanno determinato le seguenti quantità e classificazioni urbanistiche così come riportate nello strumento urbanistico vigente del comune di Brindisi (BR):

- Aree da espropriare per un totale di **mq 390.475** di cui:
 - aree a destinazione urbanistica E – Zona Agricola **mq 349.593**
 - aree a destinazione urbanistica D1 – Zona produttiva insediamento IAM **mq 631**
 - aree a destinazione urbanistica F1-F2-F3-F4 – Attrezzature di interesse generale **mq 34.858**
 - F1 – Attrezzature urbane
 - F2 – Attrezzature di quartiere (D.M. 2-4-68)
 - F3 – Verde di quartiere (D.M. 2-4-68)

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	4 di 10

F4 – Parchi urbani e rispetto assoluto (D.M. 2-4-68)

○ Corti di fabbricati	mq	5.393
➤ Aree da asservire	mq	21.450
○ aree a destinazione urbanistica E – Zona Agricola	mq	16.114
○ aree a destinazione urbanistica D1 – Zona produttiva insediamento IAM	mq	2.157
○ aree a destinazione urbanistica F1-F2-F3-F4 – Attrezzature di interesse generale	mq	1.879
F1 – Attrezzature urbane		
F2 – Attrezzature di quartiere (D.M. 2-4-68)		
F3 – Verde di quartiere (D.M. 2-4-68)		
F4 – Parchi urbani e rispetto assoluto (D.M. 2-4-68)		
○ aree per mitigazione acustica diretta	mq	1.300
➤ Aree da occupare temporaneamente	mq	49.193

6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI BRINDISI (BR)

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. 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.

6.1 Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG 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

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	5 di 10

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 ponderata dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Ne consegue che, sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore, si applicano i seguenti valori medi per le colture prevalenti in zona che risultano essere:

- seminativo irriguo **4,50 €/mq;**
- orto **5,00 €/mq;**
- uliveto/frutteto **6,00 €/mq;**
- vigneto **7,00 €/mq.**

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 15% del doppio delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (punto 1.2 in perizia).

Per tutte dette aree, sono state inoltre considerate le maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dal D.P.R. 327/2001 dall'art. 40 (comma 4) "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" e all'art. 42 (comma 1) "Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante 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" (punto 1.4 in perizia).

L'indennità aggiuntiva spettante al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo corrisponde ai valori riportati nella tabella dei V.A.M. 2015 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della provincia di Brindisi, Regione Agraria n. 3 che comprende il comune di Brindisi, in corrispondenza delle colture "seminativo irriguo", "orto", "uliveto/frutteto", "vigneto".

6.2 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

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	6 di 10

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 eseguita) 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 15% del doppio delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (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 per cento" (punto 2.4 in perizia).

Inoltre, è stata prevista una indennità per le aree edificabili utilizzate a scopo agricolo, in riferimento all'art. 37 (comma 9) del D.P.R. 327/2001 "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 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", e stimata in ragione del 20% delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario dato dalla media dei valori agricoli medi (punto 2.5 in perizia).

Nel caso in esame risultano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- D1 – Produttive insediamento IAM: le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione e alla espansione degli insediamenti produttivi. Gli interventi edilizi nelle aree industriali comprese nel perimetro dell'ASI e nel perimetro I.A.M. sono regolati dalla vigente normativa del Piano Regolatore Consortile; la loro attuazione nel tempo è regolata dai PPA di cui agli artt. 14-16. Per quanto attiene le aree I.A.M. valgono le norme di cui alla variante approvata con D.R. n.1475 del 13/9/73.
- F1 – Attrezzature urbane: comprendono tutte le aree pubbliche e private destinate alla formazione di attrezzature di uso collettivo a livello regionale e ultracomunale (istruzione, assistenza, sport, cultura, commercio, turismo, ecc.). Le specifiche destinazioni delle aree saranno precisate in sede di programma pluriennale di attuazione.
- F2 – Attrezzature di quartiere (D.M. 2-4-68): comprendono le aree destinate alla istruzione a livello urbano alle attrezzature di uso collettivo a livello urbano e parcheggi. Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche, oltre agli edifici scolastici, sono consentite le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con l'attività didattica.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	7 di 10

- F3 – Verde di quartiere (D.M. 2-4-68): comprende le aree destinate a verde di quartiere. Le aree per il verde pubblico di quartiere sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere temporaneo o precario quali chioschi per ristoro, servizi igienici attrezzati per il gioco dei bambini. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.
- F4 – Parchi urbani e rispetto assoluto (D.M. 2-4-68): comprende tutte le aree pubbliche o private destinate alla tutela ecologica, alla formazione di parchi urbani e di zone di rispetto.

Sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore, si applicano i seguenti valori in relazione alle destinazioni urbanistiche risultanti dallo strumento urbanistico vigente:

- D1 – Produttive insediamento IAM **70,00 €/mq;**
- F1 – Attrezzature urbane **45,00 €/mq;**
- F2 – Attrezzature di quartiere (D.M. 2-4-68) **45,00 €/mq;**
- F3 – Verde di quartiere (D.M. 2-4-68) **45,00 €/mq;**
- F4 – Parchi urbani e rispetto assoluto (D.M. 2-4-68) **45,00 €/mq.**

6.3 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.) dell'Agenzia delle Entrate. I valori si determinano per ogni singolo fabbricato mentre per eventuali pertinenze e/o corti si applicano dei coefficienti differenziali abitualmente in uso.

- Corti di fabbricati **100,00 €/mq.**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	8 di 10

7) OCCUPAZIONE TEMPORANEA

7.1 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 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 del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punti 5.1 - 5.2 - 5.3 in perizia).

7.2 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 del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punti 6.1 - 6.2 - 6.3 in perizia).

8) SERVITÙ

All'interno della perizia si prevede inoltre una 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"

8.1 Servitù di allagamento e scolo acque

Per la soggezione del vincolo di asservimento da applicare ai fondi previsti in progetto, è stata considerata un'indennità in misura del 90% del valore venale delle aree sovrastanti per quanto riguarda l'allagamento mentre per l'asservimento dello scolo delle acque è stata considerata un'indennità in misura del 50% (punti 4.1 - 4.2 - 4.3 in perizia).

8.2 Servitù per interventi di mitigazione acustica diretta

Per la stima dell'onere da sostenere per gli interventi di mitigazione acustica diretta con costituzione di servitù, sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici (punto 4.4 in perizia):

- a) deprezzamento che subirà il vano interessato a seguito dell'imposizione della servitù permanente (c.d. indennità di asservimento ex art. 44);

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	9 di 10

b) oneri che la ditta proprietaria dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e per l'ammortamento dell'intervento, in funzione del costo di costruzione dello stesso intervento.

9) AREE DEMANIALI

Alcune aree di natura demaniale sono previste in occupazione definitiva per le opere idrauliche e opere di mitigazione ambientale e, 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.

10) MANUFATTI E SOPRASSUOLI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatti e soprassuoli che insistono 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 15% sull'indennità base (punti 1.3 e 2.3 in perizia) e per le aree in occupazione temporanea non preordinata all'esproprio, con una percentuale media in ragione del 10% (punto 6.4 in perizia).

11) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 15% del totale delle aree espropriate, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8 in perizia).

12) 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 9.1 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 9.2 in perizia);
- lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 15% sull'importo totale escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 10 in perizia).

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA GENERALE

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IA7K	00	D 43 RG	AQ0000 001	B	10 di 10

13) CONCLUSIONI

La perizia di stima definitiva, e conseguentemente l'importo complessivo necessario per le espropriazioni, asservimenti e occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione per le lavorazioni, sono determinati sulla base dei criteri già indicati. L'importo complessivo è quindi pari a **€ 12.653.000,00 (Euro dodicimilioneicentocinquantatremila/00)**.