

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO

TRATTO: BOLOGNA BORGO PANIGALE - BOLOGNA SAN LAZZARO

POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA
AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA

"PASSANTE DI BOLOGNA"

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiarì
O.Per.Ind. Como N.1167

RESPONSABILE ESPROPRI E COVENZIONI

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Raffaele Rinaldesi
Ord. Ingg. Macerata N. A1068

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Andrea Tanzi
Ord. Ingg. Parma N. 1154

PROGETTAZIONE NUOVE OPERE AUTOSTRADALI

CODICE IDENTIFICATIVO

ORDINATORE

RIFERIMENTO PROGETTO

RIFERIMENTO DIRETTORIO

RIFERIMENTO ELABORATO

--

Codice Commessa

Lotto, Sub-Prog.
Cod. Appalto

Fase

Capitolo

Paragrafo

W B S

Parte d'opera

Tip.

Disciplina

Progressivo

Rev.

SCALA

111465

0000

PD

SD

ESP

00000

00000

RE SC

0001

- 0

--



PROJECT MANAGER:

Ing. Raffaele Rinaldesi
Ord. Ingg. Macerata N. A1068

SUPPORTO SPECIALISTICO:

REDATTO:

Arch. Elvira Occhionero

VERIFICATO:

REVISIONE

n.

data

0

SETTEMBRE 2020

1

-

2

-

3

-

4

-

VISTO DEL COMMITTENTE



IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Visintin

VISTO DEL CONCEDENTE



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE
STRUTTURA DI VIGILANZA SULLE CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI PARAMETRI TECNICI E DEI CRITERI ESTIMATIVI CHE VERRANNO ADOTTATI PER LA STIMA DEI COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

GENERALITÀ ED ATTIVITÀ SVOLTA:

Il presente progetto definitivo comprende il miglioramento del sistema autostradale e tangenziale di Bologna nel tratto Bologna Borgo Panigale - San Lazzaro di Savena, che consiste nel potenziamento a tre corsie e quattro più emergenza della tangenziale e a tre corsie sempre più emergenza dell'Autostrada A14, interessando i territori dei Comuni di Bologna e San Lazzaro di Savena della Provincia di Bologna.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa sia su territori non edificabili, agricoli che in ambiti urbanizzati destinati a residenziali, artigianali ed industriale. Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse (beni disponibili).

L'attività svolta, di cui alla presente relazione, è mirata alla definizione delle aree da assoggettare a esproprio, a asservimento e a occupazione temporanea per la cantierizzazione dei lavori per poter procedere all'acquisizione in via ablativa dei beni immobili di proprietà pubblica o privata.

La determinazione delle aree da espropriare è composta dai seguenti elaborati progettuali:

- Piano Particellare;
- Elenco Ditte.

Tali elaborati vengono redatti ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

Come sopra citato il piano particellare di espropriazione è composto di una parte grafica, di una descrittiva (elenco ditte da espropriare) e della stima dei costi delle espropriazioni.

PARTE GRAFICA

1. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in formato digitale. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_".

2. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga). È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

3. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

3.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- > aree da doversi occupare temporaneamente per cantiere;
- > aree da doversi espropriare per mitigazione ambientale;
- > aree da doversi espropriazione per l'ampliamento autostradale o pertinenza autostradale;
- > aree da doversi espropriare per sede strada, deviazioni strade, deviazioni fossi e piste ciclopedonali;
- > aree da doversi asservire per servitù di passo e di interferenze;

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

Tutte le aree da doversi occupare sono opportunamente individuate nella tavola di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

3.2. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, agli elenchi ditte per ogni comune o sezione interessata.

3.3. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti secondo le indicazioni precedenti. La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (ampliamento autostrada, deviazioni, servitù, occupazioni temporanee ecc.) sia sulla base del proprietario della particella interessata (privato, ente territoriale, demanio ecc.). Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

PARTE DESCRITTIVA

4. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco

Ditte.

5. ELENCO DITTE

Nell'elenco ditte catastali sono riportati per ogni interessato i seguenti dati:

- > il numero d'ordine della ditta catastale;
- > il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- > la provincia ed il comune della particella interessata;
- > i dati catastali delle particelle occupate (intestatario, dati censuari);
- > il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- > D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 D.P.R. 327/2001).
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I^A s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità del art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

7. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ' COMPLESSIVE

7.1. GENERALITÀ

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritti ed inoltre:

- determinate le superfici complessive da espropriare;
- identificate le destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le relative colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati;

- effettuate le indagini relative alle destinazioni urbanistiche e determinato il valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili,

si provvederà ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. - Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1, 42 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011;
2. per i terreni espropriati parzialmente in base all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
3. per i terreni edificabili o edificati in base agli art 37, 38 e 39 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 10 Giugno 2011 ;
4. per i terreni da asservire in base all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
5. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non, in base agli art. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

7.2. ESPROPRIO DELLE AREE NON EDIFICABILI - AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. .

E' stato, invece fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba essere determinato tenendo conto delle colture praticate effettivamente sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto si determineranno le indennità secondo l'insegnamento della Corte Costituzionale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

7.3. INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI E PER AFFITTUARI

Il Testo unico sulle espropriazioni all'art 40 comma 1 prevede per il coltivatore diretto il riconoscimento di una indennità aggiuntiva definita assumendo come base per il calcolo della stessa indennità i valori stabiliti dalle "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi", formati dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

Così come a tutti coloro che risultano conduttori di fatto di un fondo agricolo e tra essi e il proprietario sia esistente un rapporto giuridico di affitto agrario, spetta ai sensi dell'art 42 del D.P.R. 327/2001 sempre una indennità aggiuntiva determinata assumendo come

base di calcolo il Valore Agricolo Medio.

Tenendo conto della diffusione delle figure professionali aventi diritto alle indennità aggiuntive, tutte le aree agricole verranno considerate come coltivate da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva.

7.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale è stato sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili viene ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Il principale riferimento è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Per quanto sopra indicato secondo la prassi estimativa il valore delle aree edificate si determina mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato.

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è stato possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree residenziali su quello del fabbricato è pari tra il 10 e 15% ed invece per quelle industriali del 10%.

Quanto rappresentato principalmente le aree interessate ricadono in fascia di rispetto autostradale e pertanto per tali aree saranno indennizzate riconducendo il valore venale alle previsioni di quanto disposto dall'art 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. sulle possibilità legali di edificazione indipendentemente dall'eventuale sottostante destinazione urbanistica.

Ai fini della valutazione della edificabilità delle aree interessate, sono da considerare anche i vincoli imposti dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme per edificare lungo strade fuori dai centri abitati, che possono influire nell'analisi per la potenziale edificabilità di un'area da assoggettare ed espropriare.

Quanto premesso come indirizzo per definire il limite invalicabile tra edificabilità e non edificabilità dei suoli verrà considerato quello posto dagli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni interessati.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA al 22%.

7.5. SERVITÙ

Per quanto riguarda le indennità di asservimento che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata al valore dell'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

Pertanto l'indennità di asservimento verrà commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione, calcolata prendendo in esame i valori venali sia per le aree non edificabili che edificabili o edificate.

7.6. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

L'occupazione temporanea preordinata all'esproprio è stata reintrodotta sia nella procedura ordinaria che in quella accelerata con il D.Lgs. 302/2002. In particolare l'art. 22 bis (inserito dall'art. 1 del D.LGS. 27 dicembre 2002, n. 302) disciplina l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

L'indennità di occupazione è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione. Al proprietario per il periodo che va dalla data di immissione in possesso a quella di corresponsione dell'indennità viene liquidata un'indennità aggiuntiva sopra citata sostitutiva del mancato reddito fondiario del terreno.

7.7. INDENNITÀ AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 327/2001

L'espropriazione può riguardare un bene intero o una porzione di un bene. Nel primo caso si parla di espropriazione totale, nel secondo caso di espropriazione parziale. Nel caso della espropriazione parziale il pregiudizio arrecato alla proprietà dalla realizzazione dell'opera pubblica non può essere circoscritto ad un valore economico strettamente commisurato alla porzione espropriata, ma può anche derivare dal deprezzamento della porzione non espropriata o dal deprezzamento di un bene limitrofo al bene espropriato.

Come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità di espropriazione deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario. Pertanto nel quadro economico degli espropri si terrà conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità, la sua sconfigurazione e la possibile alterazione del piano campagna.

7.8. INDENNITÀ PER CONVENZIONI ONEROSE

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

7.9. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti il progetto contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire il cantieraggio dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro.

I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori.

Come per indennità preordinata all'espropriazione l'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe

dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

7.10. ALTRI INDENNIZZI

Fabbricati di civile abitazione

L'indennità verrà commisurata al giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 38 del T.U.

La stima verrà redatta con il sistema sintetico - comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

Tra i procedimenti diretti o sintetici alcuni risultano monoparametrici altri pluriparametrici, vengono adottati in virtù delle caratteristiche dei beni in analisi.

La scrivente ritiene corretto fare ricorso ad un approccio multiparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA è definito dagli IVS come principale metodo per la previsione del più probabile valore di mercato di un immobile.

Esso è, pertanto, un metodo di tipo pluriparametrico riconosciuto a livello internazionale; prendendo in considerazione più variabili (caratteristiche immobiliari), rispetto alla comparazione diretta presenta un livello di attendibilità maggiore del risultato estimativo, poiché riduce l'approssimazione generata dalle differenze riscontrabili tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili del campione estimativo (comparables) selezionati per la formulazione del più probabile valore.

Il principio base sul quale si basa il MCA è il seguente: il mercato immobiliare fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Il metodo tende, quindi, di spiegare le differenze di prezzo tra le compravendite degli immobili selezionati (comparables) attraverso l'analisi delle differenze rilevate negli ammontari quali quantitativi di "n" caratteristiche immobiliari individuate giacché indicative ai fini della formazione del valore.

La media dei prezzi unitari aggiustati porta quindi ad un prezzo unitario da applicare al parametro dimensionale (nel nostro caso superficie catastale) del subject e alla stima del suo più probabile valore di mercato.

In particolare, il metodo derivato dal MCA che si utilizzerà per la stima delle indennità di esproprio dei fabbricati è così schematizzabile:

1. Definizione del campione estimativo costituito da immobili simili a quello oggetto di stima (subject), ossia appartenenti allo stesso segmento di mercato (definiti con il termine "comparables"), presenti sul mercato (prezzo di richiesta). Nel caso d'immobili ancora presenti sul mercato (e quindi non ancora venduti), il prezzo di richiesta è ridotto dello sconto medio rilevabile sul mercato immobiliare locale al momento della stima (differenza prezzo - valore), che tiene conto della riduzione del prezzo richiesto a seguito dell'ordinaria trattativa tra acquirente e venditore. Relativamente alla localizzazione, il campione d'immobili è ricercato all'interno di ambiti omogenei di mercato immobiliare (per caratteristiche posizionali, urbanistiche, edilizie, dotazione di servizi pubblici, commerciali etc.). In ispecie si fa riferimento alle zone omogenee OMI definite dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI).
Là dove il mercato immobiliare non consente la selezione di comparables nella stessa zona OMI del subject (per mancanza di contrattazioni, per la presenza sul mercato d'immobili appartenenti ad altre tipologie edilizie etc.) si farà riferimento a zone OMI limitrofe. In tal caso i prezzi dei comparables individuati si "omogeneizzano" al livello dei prezzi rilevati dall'OMI per la zona

all'interno della quale è collocato l'immobile oggetto di stima (subject). Tale procedura è, anche, indicata dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio. L'omogeneizzazione del prezzo è effettuata sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale della zona del subject e quello della zona dei comparables, entrambi riferiti allo stesso semestre preso a riferimento.

2. Selezione delle caratteristiche immobiliari rispetto alle quali operare il confronto tra il subject (immobile oggetto di stima) e gli immobili del campione estimativo (comparables). Le caratteristiche selezionate sono le seguenti:
 - la superficie catastale dell'immobile
 - lo stato di manutenzione e vetustà dell'immobile;
 - il livello di accessibilità dell'edificio all'interno del quale è disposto l'immobile oggetto di stima (subject).In particolare:
 - per lo stato manutentivo dell'immobile, sono definiti 4 diversi livelli o stati qualitativi (ottimo, buono, mediocre e pessimo) ai quale sono fatti corrispondere altrettanti coefficienti definiti a proposito dell'epoca di costruzione dell'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile (subject e comparables) e della tipologia (lusso; signorile, medio; popolare);
 - per l'accessibilità sono definiti i coefficienti in ordine a tre livelli qualitativi di accessibilità: accessibile; moderatamente accessibile; scarsamente accessibile.
3. Per ciascuna caratteristica immobiliare selezionata, confronto tra lo stato quali- quantitativo rilevato per il subject e per ciascun comparables e definizione del coefficiente differenziale, ossia del valore che esprime - per ciascuna caratteristica - la differenza tra lo stato rilevato per il subject e quello rilevato per il comparables;
4. Calcolo, per ciascun comparables, del coefficiente differenziale complessivo, dato dalla somma dei singoli coefficienti differenziali degli stati delle singole caratteristiche considerate;
5. Applicazione del coefficiente differenziale complessivo al prezzo del comparables e determinazione del prezzo aggiustato, ossia del prezzo al quale il comparables sarebbe venduto se possedesse gli stessi ammontari quali-quantitativi del subject;
6. Determinazione del prezzo unitario aggiustato di ciascun comparables (dato dal rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale) e determinazione del valore unitario medio dei prezzi unitari aggiustati dei comparables considerati.

Quanto rappresentato ai fini della metodologia si vuole soffermarsi sul coefficiente di adeguamento prezzo – valore e sulle caratteristiche degli immobili:

Coefficiente di adeguamento Prezzo – Valore

Il riferimento dei comparables che verranno selezionati rappresentano prezzi i richiesta e pertanto non effettivi, in quanto la trattativa tra le due parti (domanda e offerta) porta ordinariamente a una riduzione del prezzo dell'immobile, definibile anche con il termine "sconto".

Tale sconto dipende dal momento (o fase) del mercato immobiliare locale (contrazione, espansione etc.) e da alcuni fattori esogeni al mercato (andamento generale dell'economia etc.); diversi osservatori e istituti di ricerca sul mercato immobiliare

(Nomisma , FIAIP, ASSIMIL) rilevano e pubblicano periodicamente - per i diversi segmenti e ambiti di mercato - il valore dello sconto medio applicato per gli immobili residenziali, non riportando in genere le fonti di tali valori.

I dati che rivestono carattere di ufficialità sono quelli pubblicati dalla Banca d'Italia, che rileva trimestralmente (attraverso un panel di agenti immobiliari identificabile) lo sconto applicato nella compravendita degli immobili e quelli estrapolati dal Rapporto Quadrimestrale redatto da Nomisma.

Caratteristiche immobiliari aggiustamento dei prezzi

Le caratteristiche immobiliari rispetto alle quali sono operati i confronti tra gli immobili oggetto di stima (subjects) e gli immobili del campione estimativo (comparables) sono in tutto 2, in particolare.

1. Accessibilità: il livello di accessibilità fa riferimento alla facilità o meno di raggiungere l'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile oggetto di stima; l'accessibilità è da intendersi sia a livello pedonale sia veicolare e rappresenta una caratteristica molto apprezzata dalla domanda immobiliare soprattutto in ambiti urbani di mercato.

I coefficienti di ponderazione che saranno adottati per misurare e ponderare il livello di accessibilità sono quelli indicati da Marcello e Luigi Orefice, per tre livelli qualitativi:

Accessibile	1,00
Moderatamente accessibile0,95
Scarsamente accessibile	0,90

2. Stato manutentivo immobile: rappresenta le condizioni dell'immobile in ordine al suo stato generale di manutenzione. Secondo la letteratura specializzata essa è una caratteristica che, in ordine alle finalità estimative, è ponderata ai livelli qualitativi dell'immobile o in ragione dell'età dell'edificio (secondo intervalli temporali).

Per tali condizioni si utilizzerà come misura delle ponderazioni della caratteristica degli immobili le indicazioni di Tamborrino:

- o stato ottimo: corrisponde ad un immobile per il quale non è necessaria alcuna opera di manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta quindi in perfetto stato;
- o stato buono: sono necessari solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile;
- o stato mediocre: quando si rendono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie sia straordinarie di costo notevole;
- o stato pessimo: quando si rendono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

Relativamente all'età, sono definiti 5 intervalli (o fasce) d'età per l'immobile:

- o nuovo, ossia appena ultimato e mai utilizzato;
- o recentissimo: immobile già utilizzato ma con età inferiore a 10 anni;
- o immobile con vetustà di 10-20 anni;
- o immobile con vetustà di 21-40 anni;
- o immobile con vetustà di 41-60 anni;
- o immobile con vetustà oltre i 60 anni.

Fabbricati rurali

Si ritiene corretto applicare la metodologia per il calcolo delle indennità per i fabbricati rurali commisurata al costo di ricostruzione al netto delle detrazioni per la vetustà.

Manufatti in genere

Come sopra citato per i fabbricati rurali si ritiene corretto applicare la metodologia di calcolo delle indennità per i manufatti in genere come recinzioni, alberi, pozzi serre ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, considerando il danno cagionato equivalente al costo di ricostruzione meno la vetustà.

7.11. INDENNITÀ AI SENSI DELL'ART 21 DEL D.P.R. 327/2001

Qualora nei 20 giorni successivi alla notifica dell'indennità di espropriazione, il proprietario comunica la volontà di avvalersi, per la determinazione dell'indennità, della procedura civilistica (art.21, commi 2-14), l'Autorità Espropriante nomina due tecnici (fra cui quello già designato dal proprietario) che devono, redigere una relazione di stima del bene unitamente al terzo Tecnico nominato dal Presidente del Tribunale Civile (su istanza di chi ne abbia interesse). Detta relazione, in caso di dissenso di uno dei tecnici, sarà adottata a maggioranza.

Le stime di cui alla Commissione dei Tecnici potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si è assunto che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 2/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

7.12. INDENNITÀ DEFINITIVA A SEGUITO DI STIMA DELLA CPE

Il testo unico sulle espropriazioni prevede che competente, oltre alla Commissione di cui all'art 21 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., ad emettere la determinazione della indennità definitiva è la Commissione Provinciale delle Espropriazioni.

Anche in questo caso le stime della CPE potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si è assunto che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 1/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

7.13. IMPOSTE

Sono stati conteggiati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio che attraverso contratti di cessione volontaria con le seguenti aliquote:

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) e Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017)

Terreni non edificabili

1. Imposta di registro	15%
2. Imposta ipotecaria	50 Euro a ditta catastale
3. imposta catastale	50 Euro a ditta catastale
4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanea	3%
5. Atti di quietanza	0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

Terreni edificabili

6. Imposta di registro	9%
7. Imposta ipotecaria	50 Euro a ditta catastale
8. imposta catastale	50 Euro a ditta catastale
9. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee	3%
10. Atti di quietanza	0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

7.14. SPESE AMMINISTRATIVE

Sono state considerate inoltre le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita, bolli, diritti di segreteria e tasse erariali in genere ed ecc.

Queste spese sono state forfaitariamente stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

Quadro riepilogativo delle superfici interessate da occupazioni permanenti/temporanee e servitù:

Comuni	N. Prat.	Occ.Per. Sede Autostrada Mit. Amb. e Parchi	Occ.Per. Viabilità e piste ciclab.	Occ. Tem.	Servitù	Sup. Tot.
BOLOGNA	378	753279	49273	382040	41318	1225910
SAN LAZZARO DI SAVENA	35	77816	4971	11152	3158	97097