

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE PROGETTI INFRASTRUTTURALI
S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

**LINEA TARANTO-BRINDISI
NUOVA STAZIONE DI TARANTO NASISI**

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA
COMUNE DI TARANTO

SCALA :

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

IA8E 00 D 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione esecutiva	A. Nuzzi <i>Ani</i>	Luglio 2021	S. Ciotoli <i>Siotoli</i>	Luglio 2021	G. Lestingi <i>Lestingi</i>	Luglio 2021	M. Ilario Luglio 2021 <i>M. Ilario</i>	

File: IA8E00D43RGAQ0000001A

n. Elab.:

INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	2
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI	3
5.1 AREE AGRICOLE	3
5.2 AREE EDIFICABILI	4
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI	5
6) AREE IN OCCUPAZIONE	5
6.1 OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIO	5
7) AREE DEMANIALI	6
8) MANUFATTI E SOPRASSUOLI	6
9) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI	6
10) ALTRI ONERI	6
11) CONCLUSIONI	7

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa degli Espropri” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del Progetto Definitivo per il nuovo collegamento ferroviario lungo la linea Taranto – Brindisi ed in particolare riguarda la configurazione della nuova Stazione di Taranto Nasisi.

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.

I valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L’intervento in oggetto prevede la trasformazione dell’impianto esistente in stazione, con funzione anche di terminal intermodale passeggeri gomma – ferro, oltre una serie di opere di sistemazione idrauliche per lo smaltimento delle acque.

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 degli interventi sul reticolo catastale, per l’individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Planimetria di progetto: IA8E00D78P7IF0001001A
- Planimetria degli interventi idraulici: xref_idro_piattaforma_rev03

4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione degli elaborati sopra citati sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere e contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti del comune di Taranto.

5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI

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 Tecniche 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 interventi che attraversano territori sostanzialmente omogenei, 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 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori (punto 1.2 in perizia).

Per tutte dette aree, sono state inoltre considerate le indennità per frutti pendenti stimate in ragione del 10% del valore delle aree (punto 1.4 in perizia), 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 1.5 in perizia).

L'indennità aggiuntiva spettante al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo corrisponde ai valori riportati nella tabella dei V.A.M. 2011 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Taranto in corrispondenza delle relative colture:

- Comune di Taranto - Regione Agraria n. 4;

5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme Tecniche 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 eseguita) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Nel caso in questione sono state rilevate le seguenti destinazioni urbanistiche alle quali si applicano i seguenti valori:

- Comune di Taranto
 - zona residenziale in applicazione della legge 18/4/1962 n. 167 di progetto **55,00 €/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% delle aree delle aree limitrofe danneggiate in misura del doppio delle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori (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), unitamente all'indennità per frutti pendenti stimata in ragione del 10% dell'indennità spettante al fittavolo (punto 2.6 in perizia).

5.3 Aree edificate e fabbricati

L'ingombro delle opere civili interessa un'area adibita ad impianto di Sottostazione Elettrica di proprietà di privati a servizio di Rete Ferroviaria Italiana. Per tali aree non si procede ad una valorizzazione economica poiché presumibilmente saranno aree da convenzionare.

Viene interessata, inoltre, una porzione di corte ad un fabbricato di tipo popolare, valutato tenendo conto della categoria catastale, consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e 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”. 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 questi si ricorre ai dati dei 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, oltre l'indennità prevista per i soprassuoli stimata in ragione del 20% del valore delle aree di corte.

6) AREE IN OCCUPAZIONE

6.1 Occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio

Tale indennità, in applicazione dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, è dovuta al proprietario per tutto il periodo di occupazione nella misura di un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area stessa. Nella fattispecie è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo del valore venale per un periodo di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso, per i punti 5.1, 5.3, 5.5 in perizia

7) 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.

8) 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 20% sull'indennità base (punti 1.3 in perizia).

9) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 10% del totale delle aree espropriate, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8 in perizia).

10) ALTRI ONERI

Si considerano ulteriori oneri per:

- registrazione, trascrizione e volture, si stima il 15% sugli importi per le indennità di espropriazione e reliquati (punto 9.1.1 in perizia);
- registrazione, trascrizione e volture, si stima il 9% sugli importi per le indennità di espropriazione di aree edificabili e fabbricati di qualunque natura (punto 9.1.2 in perizia);
- registrazione, trascrizione e volture, si stima il 3% sugli importi per le indennità di svalutazione della proprietà residua, soprassuoli, frutti pendenti, indennità aggiuntive, occupazioni d'urgenza (punto 9.1.3 in perizia);
- imposte ipocatastali, si stima € 100 a particella (punto 9.1.4 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 10% sull'importo totale, escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 9.2 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).

11) CONCLUSIONI

L'importo della perizia di spesa necessaria per espropriazioni, asservimenti e occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione, determinata sulla base dei criteri sopra indicati, ammonta complessivamente a **€ 61.000,00 (Euro Sessantunomila/00)**.