

ADEGUAMENTO S.S. n°87 "SANNITICA"

INTERVENTI LOCALIZZATI PER GARANTIRE LA PERCORRIBILITA' IMMEDIATA TRATTO "CAMPOBASSO – BIVIO S.ELIA" LOTTE A2 E A3

PROGETTO DEFINITIVO

CB-150

A.T.I. di PROGETTAZIONE:

(Mandataria)

bonifica spa

(Mandante)

SOIL Geotechnics Geology Structures Offshore
ENGINEERING

(Mandante)

FRANCHETTI

IL PROGETTISTA:

Ing. Franco Persio Bocchetto - Ordine Ing. Roma n.° 8664-Sez A
Ing. Luigi Albert – Ordine Ing. Milano n.° 14725-Sez A
Ing. Paolo Franchetti – Ordine Ing. Vicenza n.° 2013-Sez A

IL GEOLOGO:

Dott. Geol. Anna Maria Bruna
- Ordine Geol. Lazio n. 1531

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE
DISCIPLINE SPECIALISTICHE

Ing. Franco Persio Bocchetto - Ordine Ing. Roma n.° 8664-Sez A

COORDINATORE PER LA SICUREZZA:

Ing. Andrea Maria Enea Failla - Ordine Ing. Catania n.°A6701

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. CLAUDIO BUCCI

11 ESPROPRI

11.01 GENERALE

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO

PROGETTO

LIV.PROG. ANNO

D	P	C	B	0	1	5	0	D	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOME FILE:

T00ES00ESP01_A.DOCX

REVISIONE

SCALA

CODICE
ELAB.

T	0	0	E	S	0	0	E	S	P	R	E	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

B

-

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
B	ISTRUTTORIA ANAS	Luglio 2022	F. Siracusa	Ing. F. Zaccaro	Ing. P. Franchetti
A	EMISSIONE	Aprile 2022	F. Siracusa	Ing. F. Zaccaro	Ing. P. Franchetti

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

<u>1</u>	<u>INTRODUZIONE</u>	1
<u>2</u>	<u>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</u>	2
	<u>2.1</u> <u>Mappe catastali</u>	2
	<u>2.2</u> <u>Georeferenziazione cartografica</u>	2
<u>3</u>	<u>SOPRALLUOGHI ESEGUITI</u>	3
<u>4</u>	<u>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO</u>	3
	<u>4.1</u> <u>Inquadramento Territoriale ed Ambientale</u>	4
	<u>4.2</u> <u>Inquadramento Urbanistico</u>	4
<u>5</u>	<u>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO</u>	5
	<u>5.1</u> <u>La natura espropriativa delle aree</u>	5
	<u>5.2</u> <u>Superfici da acquisire</u>	5
	<u>5.3</u> <u>Fasce di rispetto</u>	5
	<u>5.4</u> <u>Usi Civici</u>	6
	<u>5.5</u> <u>Acquisizioni ex art. 42 bis TUE</u>	6
<u>6</u>	<u>PREMESSE ESTIMATIVE</u>	6
<u>7</u>	<u>CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO</u>	7
<u>8</u>	<u>INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE</u>	7
<u>9</u>	<u>CALCOLO DELL'INDENNITA' DELLE AREE AGRICOLE</u>	7
	<u>9.1</u> <u>Aree agricole</u>	7
	<u>9.2</u> <u>Pascoli</u>	8
	<u>9.3</u> <u>Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive</u>	8
<u>10</u>	<u>ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI</u>	9
<u>11</u>	<u>CALCOLO DELL'INDENNITÀ DELLE AREE EDIFICABILI</u>	9
<u>12</u>	<u>CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA</u>	10
<u>13</u>	<u>CALCOLO PER FABBRICATI</u>	11
<u>14</u>	<u>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI</u>	112

1. PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, Piano Particellare di Esproprio, necessarie alla realizzazione della nuova strada relativa al progetto Definitivo della S.S.87 "Sannitica".

Da verifiche catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso, è emerso che l'opera ricade prevalentemente su aree agricole, vengono inoltre demoliti due capanni censiti al catasto fabbricati. La maggior parte sono intestate a proprietà private, tranne nella parte finale dove si occupano aree già di proprietà Anas, alcune di proprietà del Demanio dello Stato e delle Ferrovie, oltre ad un paio di particelle di proprietà della Regione Molise ed una dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento di piano consiste nella realizzazione dei lotti A2 e A3, funzionali solo se realizzati entrambi, che si pongono in continuità con gli interventi già eseguiti e proseguono l'ammodernamento della S.S.87 in direzione di Campobasso per un'estensione di circa 3+558,00 m in comune di Campolieto, occupando in minima parte anche il comune di Matrice.

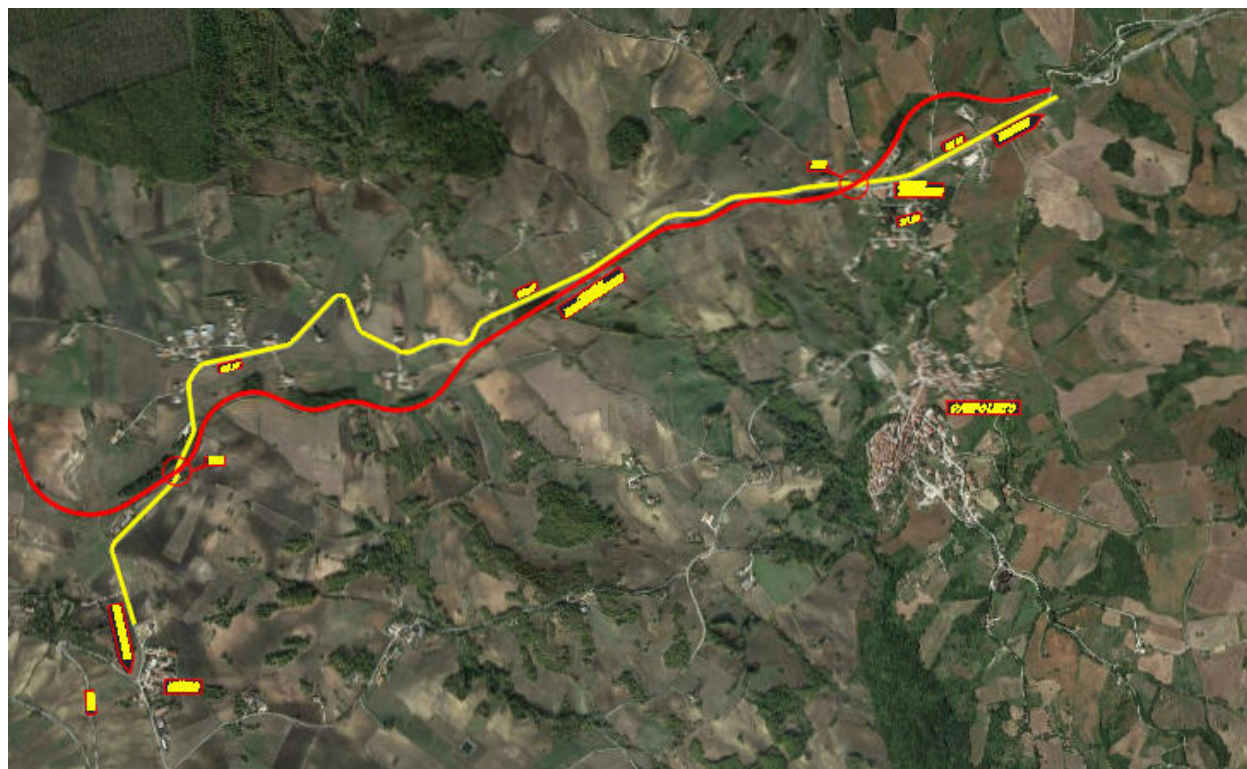


Figura 1 – Stato di fatto

2.1 MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in formato vettoriale *.dxf.

2.2 GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

Il rilievo fotogrammetrico è stato riferito ad un sistema di coordinate rettilinee, differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. Per sovrapporre le mappe catastali in formato vettoriale *.dxf alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme.

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

3 SOPRALLUOGHI ESEGUITI

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame delle strumentazioni urbanistiche vigenti per ciascun territorio comunale, antecedentemente alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Successivamente si è eseguita la classificazione delle aree, per destinazione urbanistica, procedendo poi:

- Per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto e il loro valore di mercato;
- Per le aree edificabili all'accertamento del loro valore di mercato;
- Per i fabbricati all'accertamento della loro consistenza e del loro valore di mercato.

Il Piano Particellare di Esproprio è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

4 REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa.

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico.

Per la definizione geometrica delle aree di massimo ingombro si è operato utilizzando il massimo ingombro del tracciato di progetto che è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale ed in particolare:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

- Per i tratti a piano campagna/trincea/rilevato: maggiorazione dei massimi ingombri delle sezioni di progetto di quanto necessario per l'apposizione di eventuali fossi di guardia e recinzioni secondo le previsioni progettuali (vedi schema) e di ulteriori 3 m oltre il limite della stessa recinzione per occupazione temporanea da tenersi durante le fasi esecutive;
- In trincea, il ciglio scarpata (ampliata di quanto necessario per le opere annesse);
- In rilevato, il piede dello stesso (ampliata di quanto necessario per le opere annesse), *dove per le opere annesse si intende la determinazione degli ingombri di esproprio sulla base delle indicazioni progettuali riguardo gli effettivi ingombri delle stesse con le maggiorazioni minime per la loro manutenzione;
- Il limite dell'esproprio definitivo sarà posto a 1 m dalla rete di recinzione ove prevista, al fine di consentire la successiva manutenzione della stessa;
- Gli ingombri determinati dagli interventi previsti per le mitigazioni ambientali;
- Per i viadotti, la proiezione a terra dell'ingombro massimo del viadotto di progetto con una fascia minima di 2 m a destra e a sinistra dalla proiezione dell'ingombro massimo del viadotto di progetto, (se la fondazione sporge oltre l'impalcato, la proiezione a terra partirà dallo stesso).

L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa.

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

Il tracciato di progetto prevede un tracciato in variante tra il Km 155+500 ed il Km 159+600 con il miglioramento degli standard esistenti lungo la S.S.87.

L'intervento è caratterizzato dall'eliminazione per la direttrice principale di traffico di due passaggi a livello sulla linea FS "Campobasso-Teroli", il primo al Km 156+250 della S.S.87 "Sannitica" ed il secondo al Km 159+600 in corrispondenza della stazione di Campolieto, che però restano attivi per il transito della sola viabilità locale.

Il territorio interessato dal progetto è, per la maggior parte, ricadente nel comune di Campolieto il quale si estende per 24,43 km² ed una popolazione di 817 abitanti con una densità abitativa di 33,45 ab/km². Confina con i comuni di Matrice (interessato in minima parte dal progetto in oggetto), San Giovanni in Galdo, Monacilioni, Ripabottoni, Morrone del Sannio, Castellino del Biferno. In piccola parte ricade sul territorio del comune di Matrice che si estende per 20,42 km² ed una popolazione di 1085 abitanti per una densità abitativa di 53,13 ab/km². Confina con i comuni di Campolieto (interessato dal progetto), San Giovanni in Galdo, Campobasso, Ripalimosani, Montagano, Petrella Tifernina, Castellino del Biferno.

L'intervento in oggetto, secondo la proiezione universale di Mercatore (UTM), ricade all'interno del fuso 33T e le coordinate geografiche assegnate sono le seguenti: 41°38' N - 14°45' E.

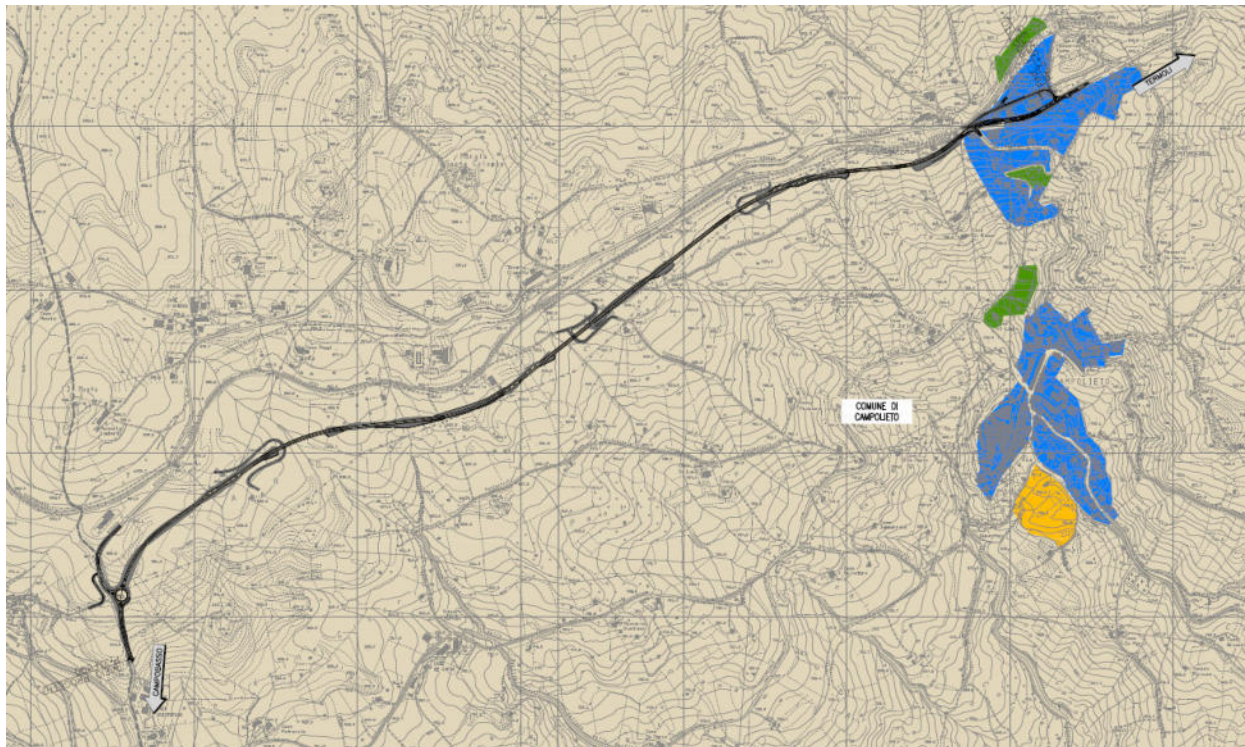
4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il progetto si sviluppa quasi interamente nel Comune di Campolieto e, in piccola parte, nel Comune di Matrice, dove sono interessate solo una decina di particelle.

Le aree interessate dal progetto, in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano nei seguenti ambiti:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

- Zona residenziale di completamento (C – riferimento blu in figura);
- Zona agricola (E – riferimento grigio in figura).



5. LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

5.1 LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE

Nell'ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

- Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade.
- Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:
 - Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001);
 - Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa).
- Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.

- Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.
- Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

5.2 SUPERFICI DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

- Superficie agricola da espropriare: 110.454 m²;
- Superficie area edificabile da espropriare: 1.284 m²;
- Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: 33.893 m².

5.3 FASCE DI RISPETTO

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

All'art 4 il CDS definisce centro abitato: *Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.* Lo stesso articolo prevedeva che entro il 30 giugno 1993 le Amministrazioni Comunali attuassero le delimitazioni dei centri abitati o del centro abitato presenti sul territorio. Tuttavia, bisogna evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

La strada prevista in progetto è del tipo C2 extraurbana secondaria. Per tale classificazione di strada il CDS indica le distanze della fascia di rispetto in 30 m.

Per la parte che ricade all'interno del nucleo abitativo della stazione di Campolieto identificata come "Zona C" dal regolamento comunale, le fasce di rispetto sono ridotte a 10 m.

5.4 USI CIVICI

L'art. 4, al c. 1bis, del DPR 327/2001 recita quanto segue: "I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con l'esercizio dell'uso civico".

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

A seguito di richiesta agli enti preposti, attualmente non si hanno riscontri sulla presenza o meno di usi civici nel tratto interessato dal progetto.

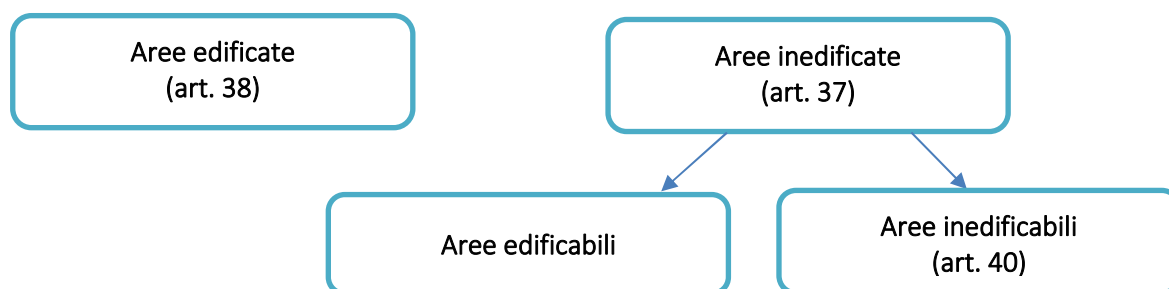
5.5 ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera. Le aree della S.S. 87 zone in cui il progetto vede degli innesti su viabilità esistente tramite la realizzazione di una rotatoria sono per la maggior parte di proprietà privata. Il progetto del Piano Particellare di Esproprio (sia in parte grafica che in stima) non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42 bis del TUE.

6. PREMESSE ESTIMATIVE

Nel Capo VI del titolo II del DPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili.

Nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio. Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari, dei valori immobiliari contenuti nei bollettini semestrali della Camera di Commercio, nonché attraverso informazioni dirette desunte dagli agenti immobiliari operanti in zona.

7. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

Allo scopo di giungere all'attribuzione del giusto valore di esproprio alle singole aree, si è proceduto alla ricerca delle destinazioni previste nei piani urbanistici vigenti e presso gli uffici comunali.

Per il comune di Campolieto e di Matrice, dallo studio dei PRG, le aree interessate dal tracciato sono in zona agricola ed aree edificabili. Nelle aree definite agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola. In particolare, le aree che interessano il territorio attraversato dal tracciato stradale

sono individuabili in zone agricole normali e zone agricole idrologiche nelle quali sono consentite solo costruzioni a servizio dell'agricoltura e non residenziali.

8. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Lo stato dei beni da espropriare è variegato motivo per cui, ai fini indennitari, si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

- Seminativo
- Pascolo;
- Aree edificabili.

9. CALCOLO DELL'INDENNITA' DELLE AREE AGRICOLE

9.1 AREE AGRICOLE

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359. Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 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".*

A tal proposito si sono individuate le varie tipologie di aree agricole che, secondo la normativa vigente, si suddividono in:

- Aree con vocazione agricola effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE;
- Aree con vocazione agricola, ma non effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE, in quanto la mancata coltivazione risulta irrilevante ai fini della stima del valore del bene;
- Aree presuntivamente prive di vocazione agricola (parcheggi e sterrati), per le quali, oltre all'applicazione del VAE per ciò che concerne il suolo, deve essere sommato l'eventuale riconoscimento relativo ai soprassuoli.

Per quanto riguarda i comparabili, si tratta di singoli terreni coltivati per la maggior parte a seminativo e pascolo, ma anche del tipo misto (in generale sempre con le colture di seminativo e pascolo).

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari contenuti nei bollettini semestrali della Camera di Commercio, l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA). Si è fatta anche una ricerca di compravendita di terreni agricoli negli ultimi anni in zona, nonché

attraverso informazioni dirette desunte da siti di settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto.

In relazione a tali attività sono stati quindi adottati dei valori ritenuti congrui in quanto molto vicini ai valori agricoli di mercato in considerazione delle culture effettivamente praticate e delle caratteristiche proprie dei terreni in esame. Per i terreni seminativi e gli uliveti, per il calcolo del più probabile valore di mercato, si è tenuto conto del valore di compravendita dei suoli, ottenendo:

- Terreni seminativi €/m² 1,28.

9.2 PASCOLI

Per quanto riguarda i pascoli non sono stati reperiti comparabili idonei per la stima. Considerando la superficie totale in esproprio (circa 16393 m²), si è ritenuto opportuno il VAM della Provincia di Campobasso.

9.3 CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente coltivata.

Analoga indennità aggiuntiva spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., *"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"*.

Tenendo conto dei dati rivenienti da recenti indagini, si è formulata l'ipotesi che il 50% della superficie agricola totale interessata appartiene o è condotta in affitto da aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, nonché dell'art. 42 del medesimo D.P.R. Per il calcolo, tenendo presente che ci sono varie colture, si è fatto la media pesata dei valori agricoli delle colture, moltiplicando il tutto per il 50% della superficie agricola. Il risultato vale, oltre che come indennità per i coltivatori diretti, anche come indennità per gli eventuali fittavoli, mezzadri, partecipanti, ecc.

10. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI

Il tracciato previsto in progetto interessa molti terreni coltivati a seminativo. In alcuni casi la localizzazione delle zone interessate dall'opera avviene in prossimità dei confini catastali. In altri casi la localizzazione avviene in una zona mediana dell'appezzamento interessato dalla procedura espropriativa. Proprio in questi ultimi casi sono stati considerati i deprezzamenti secondo l'art. 33 del TUE che al c. 1 recita quanto segue: *"Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore"*.

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:

- Quelle derivanti dalla divisione dell'immobile espropriato, ovvero alla perdita dell'accesso originario con sostituzione dello stesso con uno più difficoltoso;
- Quelle derivanti da un aumento delle tare per modifica delle viabilità aziendali esistenti;
- Quelle derivanti da immissioni lecite, ma moleste ai sensi dell'art. 844 del codice civile;
- Quelle derivanti generalmente da una sommatoria di eventi che comunque comportino un deprezzamento delle parti residue.

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. In pratica si è proceduto ad incrementare l'indennità di espropriazione, comprese le indennità aggiuntive, con la perdita di valore della parte residua.

11. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DELLE AREE EDIFICABILI

Dallo studio del PRG di Campolieto si evince che nel foglio 3 le part. 265, 266, anche se catastalmente sono identificate come aree urbane, nella realtà fanno parte di un piano di lottizzazione del comune.

Con riferimento all'art. 37 del DPR 327/2001 così come modificato dall'art. 2 commi 89 e 90 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il calcolo dell'indennità per aree edificabili si determina in funzione del valore venale del bene.

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si era ipotizzato di procedere 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.

A tal proposito sono state eseguite indagini attraverso riviste e siti di settore, agenzie immobiliari per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare e/o espropriare nell'ambito del presente progetto.

Dalla verifica effettuata, è risultato che non esisteva un mercato ed un parametro tecnico, costituito dalle unità di superficie m² e non era disponibile una attendibile fonte di informazione circa i prezzi. È 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.

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 e vista l'impossibilità di procedere con metodo sintetico comparativo, si ritiene essenziale evidenziare la differenza concettuale esistente tra prezzo e valore.

Mentre con la dizione prezzo si intende la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione valore di mercato si intende la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

12. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione di aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 48 mesi (4 anni).

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

13. CALCOLO PER FABBRICATI

Durante i sopralluoghi effettuati sono state accertate le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili indagati, il tutto finalizzato ad individuare gli incrementi o i decrementi (deprezzamento) da applicare al valore stimato.

Le principali cause del deprezzamento di un fabbricato sono:

- *Il deterioramento fisico* nel quale il processo di deprezzamento fisico inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende ad incrementarsi in funzione del tempo e dell'uso;
- *Il deterioramento funzionale* dovuto a carenze progettuali iniziali e/o al modificarsi ed all'evolversi delle esigenze abitative.
- *L'obsolescenza economica* in base alla situazione di mercato tra il rapporto di domanda ed offerta.

L'unico fabbricato da espropriare è riportato al foglio n° 10 del Comune di Campolieto (CB) particella n° 469 sub. 6, 7 e 8 del C.F., costituito da n° 3 locali accatastati C/6 rispettivamente di 14, 14 e 8 m².

In relazione alle caratteristiche del fabbricato in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta carattere di ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità, notevolmente al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.



RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO



Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie.

Fatte queste considerazioni, immobili della fattispecie in esame, possono essere stimati con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato.

Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, il fabbricato ha una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà e dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità:

Per il deprezzamento, si sono adottati i valori proposti dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (D.M.LL.PP. 18/12/1998 G.U. 303/98 aggiornati al 2021).

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Territorio Correzione		Italia												
		dati grezzi												
Selezione periodo		Dic-2020	Gen-2021	Feb-2021	Mar-2021	Apr-2021	Mag-2021	Giu-2021	Lug-2021	Ago-2021	Set-2021	Ott-2021	Nov-2021	Dic-2021
		▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo													
indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	indice generale	104.1	104.7	104.9	105.4	106	106.6	107.4	107.9	108.5	108.7	109.1	109.8	(P) 110.3
indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		104.4	106.9	107.8	108	109.2	110.9	113	114.7	115.4	115.2	115.1	115.5	(P) 115.

Per quanto sinora esposto il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di espropriazione e quindi l'indennità di espropriazione sarà pari a:

IE = Vn x ic x iv, dove:

- IE = Indennità di espropriazione;
- Vn = Valore del bene nuovo;
- ic = indice costo di costruzione;
- iv = indice di vetustà, ottenuto dalla tabella seguente.

Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

Il valore a nuovo è stato calcolato facendo riferimento ai valori OMI del mercato della zona dove è indicato un valore a nuovo pari a €/m² 250,00.

Il valore di ricostruzione, visto anche lo stato del fabbricato, sarà pari a:

IE = € 250,00 x (14+14+8) x 1,15 x 0.70 = **€ 7.245,00.**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

14. QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 279.716,14 suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Co eff.	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c. 1	a1) V.A. = V.A.M. da qualità accertata x superficie agricola espropriata Es.: a1 = V.A.M. x Superficie Agricola		€ 127.720,41	
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>critici valutatori devono recare le indicazioni riportate nella delibera finanziaria per il 2008 e quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 29 dicembre 2007 (Art. 2 comma 89 e 90)</small>	a2) Valore Venale Es.: a2 = V.V. x Superficie Edificabile		€ -	
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima (vedi relazione)		€ 7.245,00	
			Indennità base = a1+a2+a3		€ 134.965,41	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)		€ -	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	a1 oppure a2 dove: a1 = (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup. Edif.) (vedi note)	0,500	€ 63.860,21	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	a1 oppure a2 dove: a1 = (V.A.M. x Sup.Agricola) a2** = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup. Edif.) (vedi note)	-	€ -	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N(max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (4 anni)	0,333	€ 42.573,47	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stimati		€ -	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stimati		€ -	
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		Stimati		€ -	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		Stimati		€ -	
					TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 241.399,09
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio...., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (4 anni)		€ 14.177,15	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20% (o Stima)	0,100	€ 16.093,27	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15% (o Stima)	0,050	€ 8.046,64	
					TOTALE INDENNITA'	€ 279.716,14
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (L8)" o L7 se è in possesso della P.IVA			0,010	1.609,33	
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)"			0,020	3.218,65	
N.B.:	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					
N.B.:	a2* in alternativa: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					
N.B.:	a2** in alternativ: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					