

INTERVENTO A2 LAVORI DI AMMODERNAMENTO ED ADEGUAMENTO DELL'AUTOSTRADA SA-RC AL TIPO 1/A NORME CNR/80

**Tronco 3° tratto 2° lotto 3° stralcio C - dal km 382+475 al km 383+000 (Svincolo
Rosarno). Innalzamento livello di servizio**

PROGETTO DEFINITIVO

COD. UC166

GRUPPO DI PROGETTAZIONE: R.T.I.: PROGIN S.p.A. (capogruppo mandataria)
CREW Cremonesi Workshop S.r.l - ART Risorse Ambiente Territorio S.r.l
ECOPLAME S.r.l. - InArPRO S.r.l.

PROGETTISTA RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:
Prof. Ing. Antonio GRIMALDI (Progin S.p.A.)
Ordine degli Ingegneri di Roma sez A n. 20860

IL GEOLOGO:
Dott. Geol. Giovanni CARRA (ART Ambiente Risorse e Territorio S.r.l.)
Ordine dei Geologi Regione Emilia Romagna n. 643 A

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:
Dott. Ing. Michele CURIALE (Progin S.p.A.)
Ordine degli Ingegneri di Caserta sez A n.1679

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Dott. Ing. Giuseppe Danilo MALGERI

PROTOCOLLO
DATA ____20____

CAPOGRUPPO MANDATARIA:


Direttore Tecnico:
Dott. Ing. Paolo IORIO
Ordine degli Ingegneri di Avellino sez A n. 2450

MANDANTI:


Direttore Tecnico
Dott. Arch. Claudio TURRINI
Ordine degli Architetti di Brescia n. 3270



Direttore Tecnico:
Dott. Ing. Ivo FRESIA
Ordine degli Ingegneri di Torino sez A n.



Direttore Tecnico:
Dott. Arch. Pasquale PISANO
Ordine degli Architetti di Napoli n. 4925



Direttore Tecnico
Dott. Ing. Medoro M. DE IORIO
Ordine degli Ingegneri di Roma n. A19451

INTERFERENZE ED ESPROPRI ESPROPRI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

CODICE PROGETTO
NOME FILE
TO0ES00ESP01D

REVISIONE
SCALA:

D	P	U	C	1	6	6	D	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

CODICE	T	0	0	E	S	0	0	E	S	P	R	E	0	1
ELAB.														

D

-

D	Emissione a seguito istruttoria ANAS	Giugno 2023	G. Di Serio	P. Iorio	A. Grimaldi
C	Emissione a seguito istruttoria ANAS	Marzo 2023	G. Di Serio	P. Iorio	A. Grimaldi
B	Emissione a seguito istruttoria ANAS	Novembre 2022	G. Di Serio	P. Iorio	A. Grimaldi
A	Prima emissione	Giugno 2022	G. Di Serio	P. Iorio	A. Grimaldi
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

INDICE

1	<i>PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
2	<i>MAPPE CATASTALI.....</i>	<i>5</i>
3	<i>GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA.....</i>	<i>5</i>
4	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE.....</i>	<i>5</i>
5	<i>INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</i>	<i>5</i>
6	<i>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO.....</i>	<i>7</i>
7	<i>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.....</i>	<i>8</i>
7.1	La natura espropriativa delle aree.....	8
7.2	Superfici da acquisire.....	8
8	<i>FASCE DI RISPETTO.....</i>	<i>9</i>
9	<i>USI CIVICI.....</i>	<i>9</i>
10	<i>ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE.....</i>	<i>10</i>
11	<i>PREMESSE ESTIMATIVE.....</i>	<i>10</i>
12	<i>SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA.....</i>	<i>11</i>
12.1	Procedimento di stima diretto o sintetico.....	11
12.2	Indennità Aggiuntiva o Colonica art.40 T.U. (se dovute).....	12
13	<i>INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.....</i>	<i>13</i>
14	<i>RICERCA DEI COMPARABILI.....</i>	<i>13</i>
15	<i>INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....</i>	<i>14</i>
15.1	Stima delle Aree agricole.....	15
15.2	Fabbricati di civile abitazione e produttivi.....	16
16	<i>ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD.....</i>	<i>18</i>
17	<i>SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE.....</i>	<i>19</i>
18	<i>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI.....</i>	<i>19</i>

1 PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, il piano particellare di esproprio, necessarie alla realizzazione delle opere ricadenti nell'ambito della *"Progettazione definitiva dell'intervento A2 lavori di ammodernamento ed adeguamento dell'autostrada SA-RC al tipo 1/A norme CNR/80*

Tronco 3° tratto 2° lotto 3° stralcio C - dal Km 382+475 al Km 383+000 (svincolo rosarno)".

L'attuale svincolo di Rosarno dell'autostrada A2 del Mediterraneo, ubicato al km 283.00 circa consente il collegamento diretto con la strada statale SS 682dir di collegamento al Porto di Gioia Tauro. Il collegamento diretto tra le due direttrici è avvenuto nell'ambito dei lavori di adeguamento dell'autostrada SA-RC al tipo 1/A delle norme \CNR/80. Le altre viabilità presenti nell'ambito dello svincolo sono la strada statale SS682, che scavalca la SS682 Dir, la strada provinciale SP 54 e la strada provinciale SP5. La SS 682, la SP54 e la SP5 si intersecano tra loro mediante uno svincolo a raso. L'intero sistema di svincolo e connessione tra le diverse infrastrutture presenti, a seguito dei lavori di ammodernamento d'autostrada necessita di un intervento di innalzamento del livello di servizio, in quanto alcune comunicazioni tra le diverse viabilità presenti, determinano accumuli di traffico con rigurgiti che interessano anche le rampe dello svincolo Autostradale.

L'intervento relativo all'innalzamento del livello di servizio dello svincolo di Rosarno può essere suddiviso in tre sotto - interventi:

- Il **primo intervento** riguarda la realizzazione di una nuova rampa di connessione della carreggiata direzione porto della SS268 dir con la statale SS268. i cui interventi progettuali si suddividono in:
 - Rampa A (bidirezionale), di collegamento tra la Rotatoria 1 (Rif. Immagine seguente) e le rampe di progetto;
 - Rampa B (monodirezionale), che consente la manovra di diversione dall'asse principale della SS628dir in direzione Gate portuale.
 - Rampa C (monodirezionale), che consente la manovra di immissione sull'asse principale della SS682dir in direzione Gate portuale.
- Il **secondo intervento**, propedeutico alla realizzazione della rampa, riguarda la rettifica plano-altimetrica della SS682 dir, per un tratto di lunghezza pari a circa 1 km al fine di consentire l'inserimento delle corsie specializzate della nuova rampa bidirezionale e di correggere localmente l'attuale tracciato in quanto non compatibile con le caratteristiche della viabilità. Tale adeguamento dell'asse principale della SS628dir che prevede la realizzazione di una sezione stradale a carreggiate separate (Cat. B – Autostrada in ambito Extraurbano),

che si suddivide in:

- Asse principale in direzione Gate Portuale (tra la Pk 0+000.00 e la Pk 1+025.00)
- Asse principale in direzione A2 SA – RC (tra la Pk 0+000.00 e la Pk 1+026.18)
- Il **terzo intervento** riguarda il miglioramento funzionale dell'intersezione tra SS268 le strade provinciali SP 05 ed SP56, i cui interventi progettuali si suddividono in:
 - Dismissione del ramo stradale di collegamento diretto tra la SS682 dir e la SP56
 - Realizzazione di due intersezioni a rotatoria ubicate lungo la viabilità esistente:
 - Rotatoria 1– Rotatoria $D_e=45,00m$ – Rotatoria convenzionale $40 \leq D_e=45m < 50$;
 - Rotatoria 2– Rotatoria $D_e=30,00m$ – Rotatoria compatta $25 \leq D_e=45m < 40$.

Nella figura seguente si riporta lo stralcio planimetrico su ortofoto dell'intervento.



Figura 1 – Foto satellitare dell'area di svincolo con gli interventi di progetto

2 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 in formato vettoriale *.cxp.

3 GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

Il rilievo fotogrammetrico è stato riferito ad un sistema di coordinate UTM, e 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.

4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

L'intervento in oggetto, ricade nel comune di Rosarno appartenente alla provincia di Reggio Calabria.

Il comune di Rosarno si trova ad un'altitudine media di 60,00 m s.l.m.m. ed ha un'estensione di 39,5 Km²; ha una popolazione di 14 447 ab ed una densità di 365,75 Ab/km².

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si sono definite tutte le zone omogenee del territorio in esame compreso il tracciato dell'opera in progetto così come di seguito riportate:

- 1) La maggior parte delle aree relative all'opera in progetto ricadono in zone classificate E1 ovvero zone agricole;

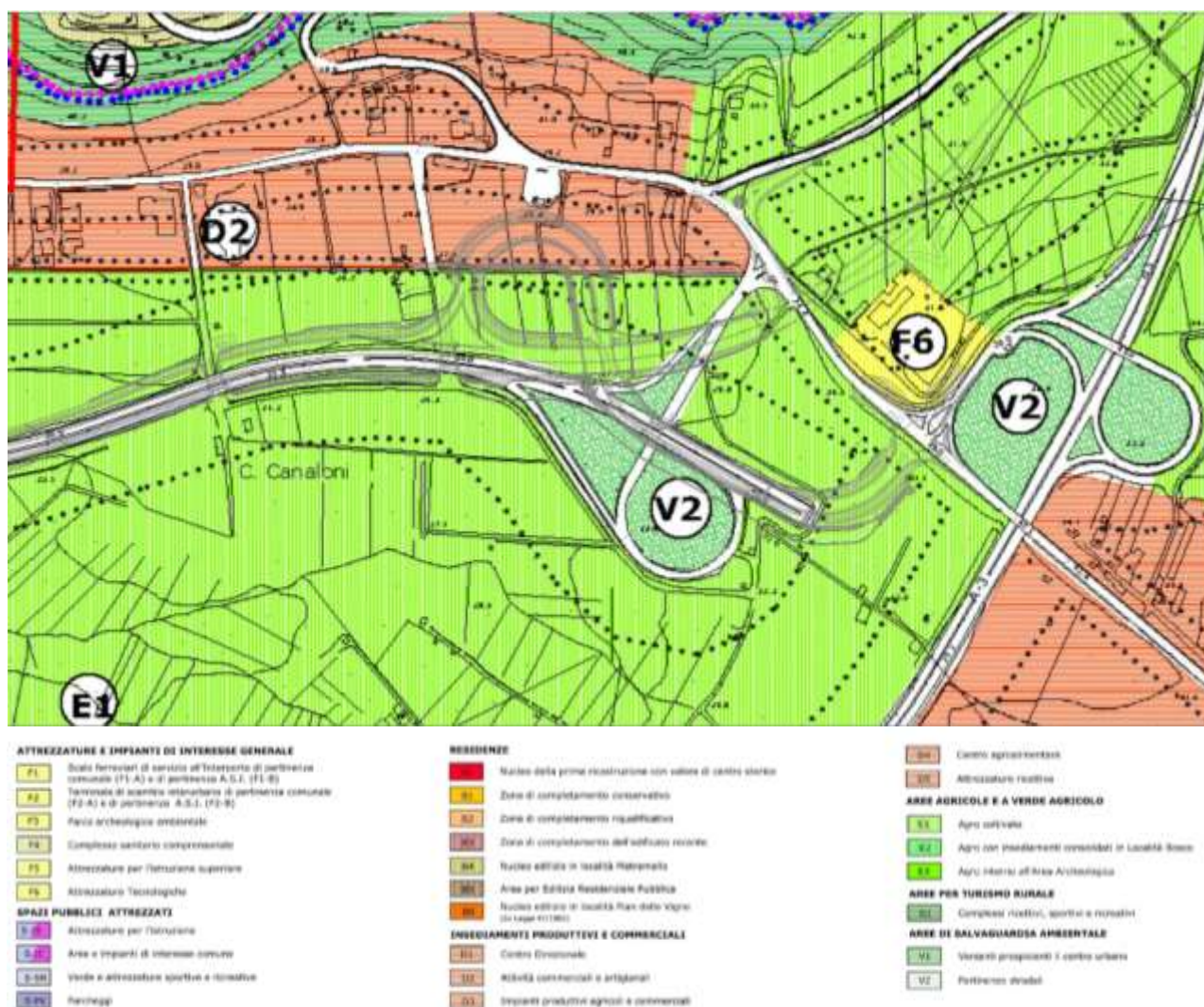


Figura 2 – Tavola PRG

6 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 sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

Il massimo ingombro si esproprio è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale. A puro titolo indicativo si possono indicare i seguenti aspetti significativi:

- nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.
- nelle situazioni normali di muri la fascia di esproprio è di 2 ml, su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro delle fondazioni del muro stesso.

L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

LEGENDA			
	AREE DA ESPROPRIARE		CORSI D'ACQUA ESISTENTI
	RELIQUATI		STRADE ESISTENTI
	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE		FABBRICATO IN ESPROPRIO
	AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE		PROPRIETA' ANAS
	LINEA FASCIA DI RISPETTO		PARTICELLA
	NUMERO PIANO		CONFINI COMUNALI
			CONFINE FOGLIO CATASTALE

7 LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

7.1 La natura espropriativa delle aree

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

1. 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;

2. 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);

3. 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.;

4. 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.

5. Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "configurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

7.2 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:

- 1) Superfici da espropriare comprensivi di reliquati : 41.002,00 mq;**
- 2) Superficie da occupare temporaneamente: 591,00 mq;**
- 3) Superfici da convenzionare: 4.350,00;**
- 4) Fabbricati da espropriare n. 0.**

8 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.

Nel caso di fascia di rispetto al di fuori del centro abitato devono essere osservate le seguenti distanze:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 52 del codice.

La strada prevista in progetto è del tipo B pertanto è stata stabilita una fascia di rispetto pari a 40 m dal tracciato al di fuori dei centri urbani.

Nelle aree urbanizzate è da intendersi, invece, una fascia di rispetto pari sempre a 30 m e comunque nel rispetto delle NTA allegate al RUE Comunale.

9 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".

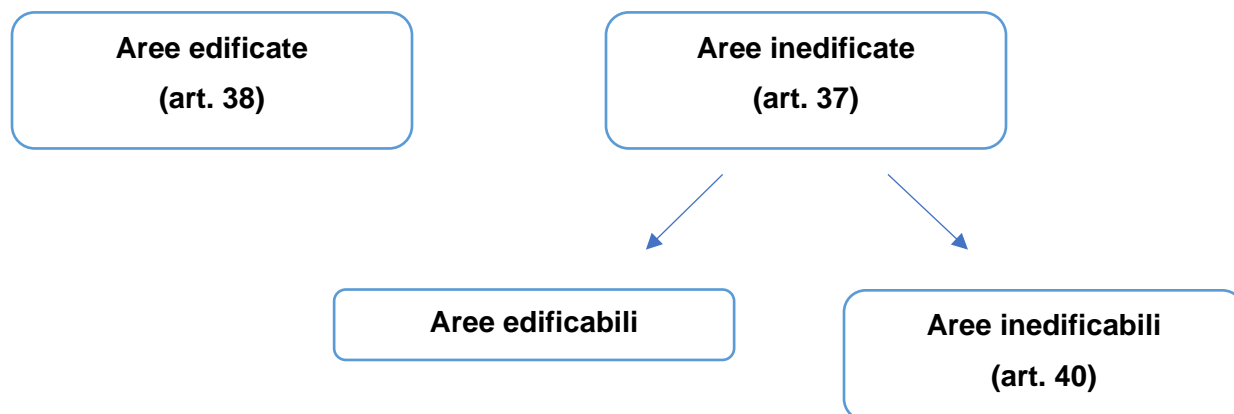
L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

10 ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42bis del TUE.

11 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 inedificate (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.

12 SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- Procedimento di stima indiretto o analitico;
- Procedimento di stima diretti o sintetico.

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico comparativo.

12.1 Procedimento di stima diretto o sintetico

L'applicazione di detto metodo prevede la ricerca presso Agenzie Immobiliari di annunci per terreni agricoli, la ricerca di Rogiti Notarili che hanno determinato il trasferimento delle aree e conseguentemente il valore ad esse attribuito. Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Uffici per il Territorio per acquisizione di accertamenti dei valori da questa eseguiti nella zona di riferimento.

Per la determinazione del valore unitario sono stati presi come riferimento i dati che è stato possibile reperire appresso indicati.

La difficoltà di reperire atti di compravendita che facessero riferimento agli effettivi valori praticati nella zona è risultato essere poco attendibile in quanto il mercato agricolo nella zona ha sempre fatto riferimento per la maggior parte delle compravendite ai criteri di valutazione automatizzati, ovvero il Valore dichiarato è stato determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla hanno a che fare con il valore reale delle aree.

Negli ultimi anni la compravendita di fondi agricoli, è quasi ferma e comunque la maggior parte degli atti notarili che è stato possibile reperire, sono stati ritenuti poco affidabili ai fini del valore dichiarato, valutazioni sottostimate, o sopravvalutate a secondo delle finalità delle compravendite stesse.

Inoltre è stata accertata la quasi assenza totale di proposte di vendita da parte delle Agenzie Immobiliari regolarmente autorizzate, a seguito di informazioni assunte in loco è emerso che le compravendite per fondi agricoli nel Comune di Rosarno e zone limitrofe, ancora oggi avviene prevalentemente avvalendosi delle prestazioni dei vecchi mediatori, o a seguito di contrattazione dirette tra privati.

Gli unici dati ufficiali presi in considerazione sono quelli degli accertamenti di Valore eseguiti da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio per il Territorio di Reggio Calabria per compravendita di aree avente destinazione agricola.

L'accertamento di valore eseguito dall'Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Reggio Calabria è stato effettuato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree sottoposte a tali verifiche.

Le valutazioni dei terreni a destinazione agricola hanno tenuto conto della loro ubicazione, della superficie, della classificazione catastale, della giacitura, della esposizione, delle colture (per la quasi totalità agrumeti), della morfologia e della loro conformazione orografia. Non avendo riscontrato variazioni a quanto accertato in precedenza si ritiene confermare la media dei valori presi in esame per l'esproprio originario va a determinare un valore variabile tra 50'000,00 e 60'000,00 €/Ha, pertanto per la stima in esame si è ritenuto adottare il valore più alto, determinando così un valore di 6,00 €/mq.

Mentre per i terreni (comunque agricoli) a destinazione per attività commerciali / artigianali si è tenuto conto oltre alla loro ubicazione, superficie, e classificazione catastale, anche alla loro destinazione, prevalentemente designata alla realizzazione di attività commerciali (turistiche). Per cui si ritiene confermare la media dei valori esaminati in zona (circa 50,00 €/mq) determinando un valore pari a 45,00 €/mq.

12.2 Indennità Aggiuntiva o Colonica art.40 T.U. (se dovute)

Dette indennità aggiuntive o coloniche risultano essere state determinate applicando i V.A.M Reg. Agr. 11 della Provincia di Reggio Calabria per il comune di Rosarno, riferite all'annata agricola 2019, ultima data di pubblicazione.

Come già anticipato nelle premesse si riferisce che le Agenzie delle Entrate Uffici per il Territorio Provinciale della Calabria non hanno più provveduto a pubblicare sul bollettino della Gazzetta Ufficiale le tabelle agricole proprio a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011. A mero titolo conoscitivo si è provveduto a confrontare la tabella agricola pubblicata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio per il Territorio di Reggio Calabria riferito all'annata agricola 2019 con quella emessa dalla Regione Calabria riferita al 2021.

Da tale confronto non sono emerse significative differenze, ad esempio, l'agrumeto per l'Agenzia delle Entrate era stato valutato in €/Ha 52.000,00 mentre la Regione Calabria per la stessa coltura fissava lo stesso valore di €/Ha 52.000,00;

da ciò è emerso che le stesse coincidono perfettamente ovvero non è stato rilevato per tutte le colture riferite alla Regione Agraria 11 alcun incremento in termini economici.

Visto che per altre Regioni normalmente le tabelle hanno avuto sempre un andamento crescente negli anni, si è ritenuto opportuno considerare i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate rivalutati, secondo gli indici ISTAT, al 2022.

Pertanto le indennità così come determinate appaiono in linea con gli orientamenti estimativi già praticati per altri espropri.

13 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Lo stato dei beni da espropriare è poco 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:

- 1) Terreni agricoli coltivati per la quasi totalità in agrumeti;
- 2) Terreni agricoli con destinazione urbanistica ad attività commerciali / artigianali.

14 RICERCA DEI COMPARABILI

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile (IVS, Nota esplicativa 1, punto 5.7) che sono: – Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica):

- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);

- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
- Filtering (rappresenta l'aspetto socio - economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

È stata condotta una ricerca presso gli uffici di conservatoria e sono stati trovati diversi comparabili e visto che negli ultimi anni la compravendita di fondi agricoli, è quasi ferma e comunque la maggior parte degli atti notarili che è stato possibile reperire, sono stati ritenuti poco affidabili ai fini del valore dichiarato, (valutazioni sottostimate, o sopravvalutate a secondo delle finalità delle compravendite stesse) per la stima si è avvalsi dei criteri di cui al precedente cap. 12.

15 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.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano

esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

15.1 Stima delle 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.

Pertanto, La stima delle indennità provvisorie deve essere condotta in maniera ponderata e tendere - sin da subito - ad una che giusta valutazione indennitaria, specificamente calibrata su valori di stima pertinenti rispetto alle singole peculiarità e comprensiva di tutte le voci di cui si compone l'indennità di esproprio nel suo complesso.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3, del TU (VAM), sono stati considerati inapplicabili i VAM ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria da riconoscere agli espropriati.

In particolare, la Corte, nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili, ha stabilito i seguenti principi cardine:

- la valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;
- va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio, corrispondente al VA;
- vanno considerati tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;
- le valutazioni delle aree debbono, da subito (cioè già in fase di proposta), essere fatte in base a valori più adeguati.

Stante quanto affermato dalla Corte, ANAS S.p.A., con apposita Circolare (prot. n. CDG 0026768 del 28/02/2012 superata per modalità di valutazione delle aree agricole), ha fornito indicazioni in merito e i relativi chiarimenti tecnici in ordine allo svolgimento delle attività conseguentemente all'abrogazione dei VAM come unico parametro di riferimento.

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, in fase progettuale, è necessario prevedere il rilievo e la verifica dello stato dei luoghi, delle qualità agricole e delle destinazioni urbanistiche (art.15 del TU), per giungere a valori attendibili e proponibili nella fase successiva, il più possibile corrispondenti ad un adeguato ristoro.

Preliminarmente occorre individuare 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.

15.2 Fabbricati di civile abitazione e produttivi

Per i manufatti interessati dalla procedura espropriativa, legittimamente edificati, il listino di riferimento è quello denominato "Elenco regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche" pubblicato sul BUR.

Per ciò che concerne il procedimento di stima, per determinare il valore a mq delle aree da espropriare o occupare, è preferibile quello analitico e, in particolare, la stima per capitalizzazione dei redditi (ad esempio, per determinare il reddito di un immobile occorre procedere a calcolare la differenza tra la produzione lorda vendibile media annua e le spese annue, reddito che sarà poi capitalizzato con un appropriato saggio) e comunque nel rispetto degli articoli 32, 33, 37, 38 e 40 del TU.

Si ritiene che per la scelta dei valori di base da attribuire, come VAE, si possano utilizzare, alternativamente, i valori desumibili da fonti quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- Istituto Nazionale Economia Agraria (INEA);
- Operatori del mercato, atti di compravendita, registri Agenzia delle Entrate, ecc.

Nel merito delle maggiorazioni, si rappresenta che queste, sempre a seguito della menzionata sentenza, sono state abrogate.

Si precisa, inoltre, che dai suddetti calcoli sono escluse:

- l'indennità riconosciuta ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del TU, in caso di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo qualora non si abbia valida documentazione comprovante la qualifica sopra menzionata;
- le altre indennità di occupazione (anticipata o temporanea);

- i danni, ove non previsti nel progetto approvato.

Relativamente alla valutazione delle aree edificabili, la Legge Finanziaria 244/2007, entrata in vigore l'1/1/2008, ha recepito le innovazioni giurisprudenziali introdotte dalla Corte Costituzionale, stabilendo che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Conseguentemente, in fase di progettazione le indennità provvisorie delle aree edificabili devono essere determinate secondo il loro VV.

Si sottolinea la necessità che venga sempre effettuata, fin dalla fase della redazione del piano particellare di progetto e della formazione del quadro economico dell'opera, la valutazione dei deprezzamenti delle aree che residuano ai proprietari (art. 33 del TU), così come pure la compensazione delle diminuzioni permanenti di valore delle aree non espropriate (art. 44 del TU), nonché la stima delle indennità aggiuntive, dovute ai fittavoli (art. 42 del TU) e ai proprietari coltivatori diretti (art. 40 comma 4 del TU).

In fase di proposta dell'indennità determinata come fin qui descritto, in caso di condivisione della stessa da parte del proprietario e conseguente stipula dell'atto di cessione del bene (o della quota di proprietà), quest'ultimo ha diritto ad un ulteriore corrispettivo che:

- se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'art. 37 del TU;
- se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale dei beni ai sensi dell'art. 38 del TU;
- se riguarda un'area non edificabile, è calcolato nella misura venale dei beni ai sensi dell'art. 40, co. 1 del TU.

Ove l'ulteriore corrispettivo riguardi un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, spetta a quest'ultimo solo l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40, co. 4 del TU.

Si riporta la tabella di sintesi:

TIPOLOGIA	ACCETTAZIONE INDENNITA' e/o CESSIONE VOLONTARIA		
	Proprietario Coltivatore diretto	Proprietario non coltivatore diretto	Fittavolo mezzadro (Solo nel caso di proprietario non coltivatore diretto)
Destinazione urbanistica			
Area Non Edificabile	VA x mq. +VAM x mq. (indennità aggiuntiva)	VA x mq.	VAM x mq.
Area Edificabile	VV+ 10% VV+ VAM x mq. (indennità aggiuntiva)	VV + 10% VV	VAM x mq.
Area Edificata	VV		

16 ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD.

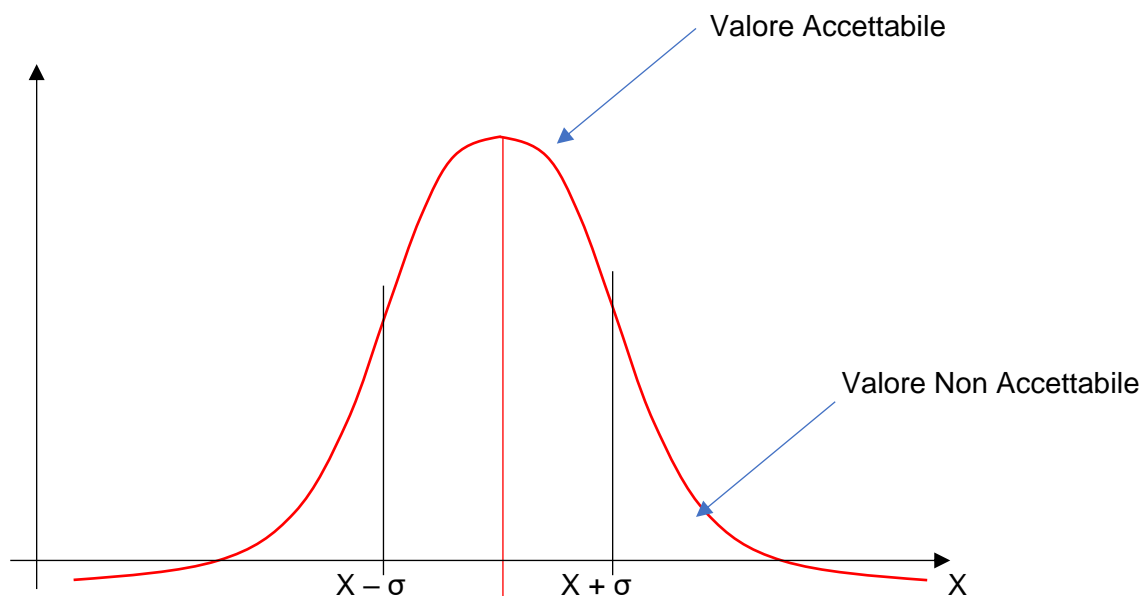
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della deviazione standard. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ..., Xi} e un valore medio (X)

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



17 SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

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

18 QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, in sintesi, il comune interessato dall'intervento è il Comune di Rosarno della provincia di Reggio Calabria (RC). L'area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture costituite da agrumeti.

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo pianeggiante/collinare. Durante i sopralluoghi effettuati, non è stato riscontrato, sulle aree interessate dal progetto, la presenza di manufatti non censiti all'Agenzia del Territorio.

Le aree interessate dall'intervento sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree di

cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori, di materiali di risulta etc.

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie residua di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri. In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

Si riporta, infine, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE	
INDENNITÀ ESPROPRIO	561 843,00 €
INDENNITÀ ASSERVIMENTO (25% VA)	27 738,00 €
VALORE DEPREZZAMENTO SUP. RESIDUA	- €
INDENNITÀ AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO	- €
MANUFATTI E/O SOPRASSUOLI (STIMA)	27 374,33 €
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO (3 ANNI)	553,12 €
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO ED ALL'ASSERVIMENTO	230 951,25 €
RELIQUATO	6 393,00 €
FABBRICATI	- €
INDENNITÀ COMPLESSIVA	854 852,70 €
INDENNITÀ FITTAVOLO	- €