

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURALE ORTE-FALCONARA
RADDOPPIO DELLA TRATTA PM228-CASTELPLANIO
Lotto 1

Relazione giustificativa

SCALA :

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

IR0F 01 R 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato
A	Emissione esecutiva	I. De Blasis	3/2022	S. Ciotoli S. Talamoni	3/2022	C. Urduoli	3/2022	R. Ferro 3/2022
				S. Talamoni				

File:IR0F01R43RGAQ0000001A

n. Elab.:

INDICE	pag.
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO.....	1
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	1
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	1
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	1
5) CRITERI DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI	1
5.1 AREE AGRICOLE.....	2
5.2 AREE EDIFICABILI.....	2
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI.....	3
6) INDENNITA' PER OCCUPAZIONI.....	3
6.1 OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	3
6.2 OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	3
7) SERVITÙ.....	3
8) AREE DEMANIALI.....	3
9) MANUFATTI E SOPRASSUOLI.....	3
10) ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE.....	4
11) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI.....	4
12) ALTRI ONERI.....	4
13) CONCLUSIONI.....	4

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
PM228 - CASTELPLANIO**

LOTTO 1

Relazione giustificativa

1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La "Relazione giustificativa degli Espropri" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ai fini della realizzazione del raddoppio ferroviario della tratta PM228-Castelplanio, lotto 1, opera prevista nell'ambito del Potenziamento Infrastrutturale della Linea Ferroviaria Orte-Falconara (finanziamenti PNRR). Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato "Costo delle espropriazioni", 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.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il succitato lotto 1 riguarda la realizzazione del raddoppio nei Comuni di Fabriano (AN) e Genga (AN).

3 NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione e/o asservimento sono stati determinati 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 dell'opera ferroviaria sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- 1) Plano-profilo di progetto dell'infrastruttura ferroviaria:
- file MDL_IF00_PL05.dwg del 23/02/2022
- 2) Opere a verde:
- file LT1_OOV rev 01 del 07/03/2022
- 3) Elaborati cantierizzazione
- elaborati IR0F01R53P5CA0000001-2A del 28/02/2022

4 ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, delle opere a verde e della cantierizzazione si sono accertati gli ingombri. Contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni sopra citati.

Le aree interessate dalle opere di progetto hanno destinazioni urbanistiche come elencate in tabella seguente (Tab.1):

Provincia	Comune	Zona di PRG
ANCONA	Fabriano	Zona Ea
		ZONE QL1 e QL2 - Quadrilatero Marche-Umbria PAV Aree Leader
	Genga	Zone E1 / E2 / E3
		Zone BSC
		Zona A1-A2-A3

Tab.1

5 CRITERI DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di valutazione delle aree e dei fabbricati, in genere, è quello tramite stima sintetica comparativa, attingendo a valori di aree/fabbricati 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 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 un intervento che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, 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% del doppio delle aree espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitarie per il comune di Genga, mentre, del 15% delle aree da espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitari per il comune di Fabriano (punto 1.2 in perizia). E' stato infine previsto un indennizzo per eventuali frutti pendenti (punto 1.4 in perizia) pari al 10% dell'indennità determinata per le aree agricole oggetto di esproprio .

Le colture effettivamente praticate nelle aree agricole oggetto di esproprio, sono le seguenti (Tab.2):

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Coltura praticata	€/mq
ANCONA	Fabriano	52/100	Zona Ea	Bosco alto fusto	€ 2,00
		20/100		Seminativo	€ 3,00
		28/100		Seminativo irriguo	€ 4,50
	Genga	43/100	Zone E1 / E2 / E3	Bosco alto fusto	€ 2,00
		57/100	Zone BSC		

Tab.2

5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), e come previsto dall'art. 37 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene" (punto 2.1 in perizia). Il valore unitario per il calcolo di tale indennità è desunto a seguito di indagini in sito e presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti e riviste specializzate di settore e da quanto eventualmente pubblicato per ogni comune in base alla destinazione urbanistica (valori 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 eseguibile sulla singola area) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 15% del doppio delle aree espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitarie per il comune di Genga, mentre, del 15% delle aree da espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitari per il comune di Fabriano (punto 1.2 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%" (punto 2.4 in perizia).

E' stato previsto, inoltre, in ragione del 50% delle aree edificabili oggetto di esproprio (punto 2.5 in perizia) e sulla base del valore agricolo medio (VAM), l'indennizzo per le aree edificabili utilizzate a scopi agricoli (art. 37, co. 9 D.P.R. 327/2001). Infine, in ragione del 10% dell'indennità determinata al punto precedente, è stato ipotizzato un indennizzo per eventuali frutti pendenti (punto 2.6 in perizia).

Nel caso specifico sono coinvolte le aree edificabili come di seguito elencate (Tab.3)::

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso attuale	€/mq
ANCONA	Fabriano	100/100	ZONE QL1 e QL2 - Quadrilatero Marche-Umbria PAV Aree Leader	aree incolte e seminativi	€ 37,00
	Genga	100/100	Zona A1-A2-A3	aree incolte e seminativi	€ 35,00

Tab.3

5.3 Aree edificate e fabbricati

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della relativa destinazione urbanistica.

Nel caso di fabbricati, è prevista l'applicazione dell'art. 38 (comma 1) del D.P.R. 327/2001 "Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale" (punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 in perizia). Tale valore unitario è stimato a seguito di indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e su siti e riviste specializzati di settore oltre a quanto pubblicato per ogni comune (o in mancanza di dati per i comuni limitrofi) e per ogni tipologia edilizia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per le pertinenze e/o corti sono stati applicati dei coefficienti differenziali abitualmente in uso determinando un prezzo in funzione della loro destinazione urbanistica, del loro attuale utilizzo e stato di conservazione (punto 3.8 in perizia). *Nel caso specifico non sono interessate corti o fabbricati.*

6 INDENNITA' PER OCCUPAZIONI

6.1 Preordinata all'espropriazione

L'indennità per tutti i terreni, in applicazione dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio, e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo (8,33%) del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 5 in perizia).

6.2 Non preordinata all'espropriazione

L'indennità, secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 all'art. 49 "L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo anche individuate ai sensi dell'articolo 12, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti" e all'art. 50 "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo (8,33%) del valore venale per un periodo medio di 3 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 6 in perizia).

La destinazioni delle aree oggetto di occupazione temporanea sono le seguenti (Tab.6):

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso attuale	€/mq
ANCONA	Fabriano	100/100	ZONE QL1 e QL2 - Quadrilatero Marche-Umbria PAV Aree Leader	seminativi	€ 37,00

Tab.6

7 SERVITU'

All'interno della perizia è prevista l'indennità per l'imposizione del vincolo di asservimento, così come previsto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 "È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà". In particolare tali indennità sono previste per l'imposizione della servitù di passo nei comuni di Mergo e Rosora. Tale servitù è calcolata sulla base del 60% del prezzo di mercato (punto 4.1 in perizia).

Nel caso specifico sono coinvolte le aree come di seguito elencate (Tab.7)::

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso attuale	€/mq (60%)
ANCONA	Fabriano	100/100	Zone E1 / E2 / E3	seminativi irrigui	€ 2,70
	Genga	100/100	Zone BSC	aree boscate	€ 1,20

Tab.7

8 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.

9 MANUFATTI E SOPRASSUOLI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatto e soprassuolo che insiste 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 di esproprio (punti 1.3, 2.3 e 3.9 in perizia), sull'indennità per imposizione di servitù (punto 4.3 in perizia) e sull'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 6.4 in perizia).

10 ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE

E' stato ipotizzato un indennizzo per oneri aggiuntivi (in termini di trasloco, fermi attività, stipendi e spese varie) per eventuali attività produttive e commerciali i cui fabbricati, manufatti e attrezzature, finì alle produzioni stesse, siano coinvolti dalla procedura espropriativa. Tale indennità è stimata in ragione del 25% dell'indennità prevista per l'esproprio di questi ultimi (punto 7.2 in perizia). Stessa indennità è stata ipotizzata anche per le abitazioni civili previste in demolizione, nella misura del 15% dell'indennità di esproprio (punto 7.1 in perizia).

11 ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse e in relazione al caso in esame, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 10% sull'indennità base di esproprio, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8.1 in perizia).

12 ALTRI ONERI

Si considerano ulteriori oneri per:

- per registrazione, trascrizione e voltture, si stima il 15% per le aree agricole e il 9% per quelle edificabili e per i fabbricati di qualunque natura (punto 9.1.1 e 9.1.2 in perizia);
- per registrazione, trascrizione e voltture, si stima 3% per soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza (punto 9.1.3 in perizia);
- per imposte catastali si stima 100 €/mappale (punto 9.1.4 in perizia);
- per stipula degli atti di cessione volontaria, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle Gazzette Ufficiali; eventuali art. 21 del D.P.R. 327/2001 che prevede la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, si stima il 5% sull'importo totale (punto 9.2 in perizia);
- per lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 10% sull'importo totale della perizia per ogni Comune (punto 10 in perizia).

13 CONCLUSIONI

L'importo della spesa per le espropriazioni e delle occupazioni, in considerazione di quanto sopra, è riportato nella tabella seguente (Tab.8) :

Riepilogo da perizia della spesa	
TOTALE	€ 3.140.000,00

Tab.8