

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



S.O. Permessualistica, Espropri e Subappalti

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

**LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO
NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA
RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO**

TIPO DOCUMENTO

Relazione giustificativa delle espropriazioni

SCALA:

-

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

R C 1 C 0 3 R 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 1 C

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	A. Truglio	Novembre 2021	A. Bertoni	Novembre 2021	I. D'Amore	Novembre 2021	 R. Ferro Giugno 2022
B	Emissione a seguito di richiesta integrazioni CSLLPP	A. Truglio 	Febbraio 2022	A. Bertoni 	Febbraio 2022	I. D'Amore	Febbraio 2022	
C	Emissione a seguito di richiesta integrazioni CSLLPP Parere	A. Truglio 	Giugno 2022	A. Bertoni 	Giugno 2022	I. D'Amore 	Giugno 2022	

File: RC1C03R43RHAQ0000001Cdoc

n. Elab.: X

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	RC1C	03 R 43	RH	AQ0000001	B	2 di 14

INDICE

1) INTRODUZIONE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	4
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	5
4.1) COMUNE DI RENDE	5
4.2) COMUNE DI MONTALTO UFFUGO	5
4.3) COMUNE DI PAOLA	6
5) CRITERI DI STIMA	6
5.1) COMUNE DI RENDE	6
5.1.1) AREE AGRICOLE E	6
5.2) COMUNE MONTALTO UFFUGO	7
5.2.1) AREE EDIFICABILI	7
5.2.2) FABBRICATI - AREE EDIFICATE	7
5.2.3) AREE AGRICOLE	8
5.3) COMUNE PAOLA	9
5.3.1) AREE EDIFICABILI	9
5.3.2) FABBRICATI - AREE EDIFICATE	10
5.3.3) AREE AGRICOLE	10
5.4.) RICETTORI ACUSTICI	110
5.5) INDENNITA' PER SVALUTAZIONE PROPRIETA' RESIDUA	11
5.6) AREE DI PROPRIETA' FERROVIARIA	11
5.7) OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE E NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	12
6) EVIDENZE TERRITORIALI	12
7) ONEROSITA' ULTERIORI	12
7.1) INDENNITÀ PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE	12
7.2) INDENNITÀ ULTERIORI PER ACQUISIZIONE RELIQUATI	13
7.3 IMPOSTE	13
7.4 STIPULA PER STIPULA ATTI DI CESSIONE VOLONTARIA ART. 21 DPR 327/2001 NOMINA DI PERITI O CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE, NOTIFICHE E PUBBLICAZIONI DEGLI ATTI SULLE G.U.	13
7.5 LEVITAZIONE VALORI DI MERCATO E ARROTONDAMENTI	13
8) CRONOPROGRAMMA	13
9) CONCLUSIONI	14

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 3 di 14

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione illustra la consistenza delle aree e degli immobili da occupare per la realizzazione dell'opera e la valutazione dei prevedibili oneri. In particolare, questa relazione consegue alla Relazione Giustificativa delle Espropriazioni emessa in Rev. C – RC1C03R43RHAQ0000001C e viene emessa in revisione C conseguentemente alle integrazioni progettuali a seguito del parere del CSLPP.

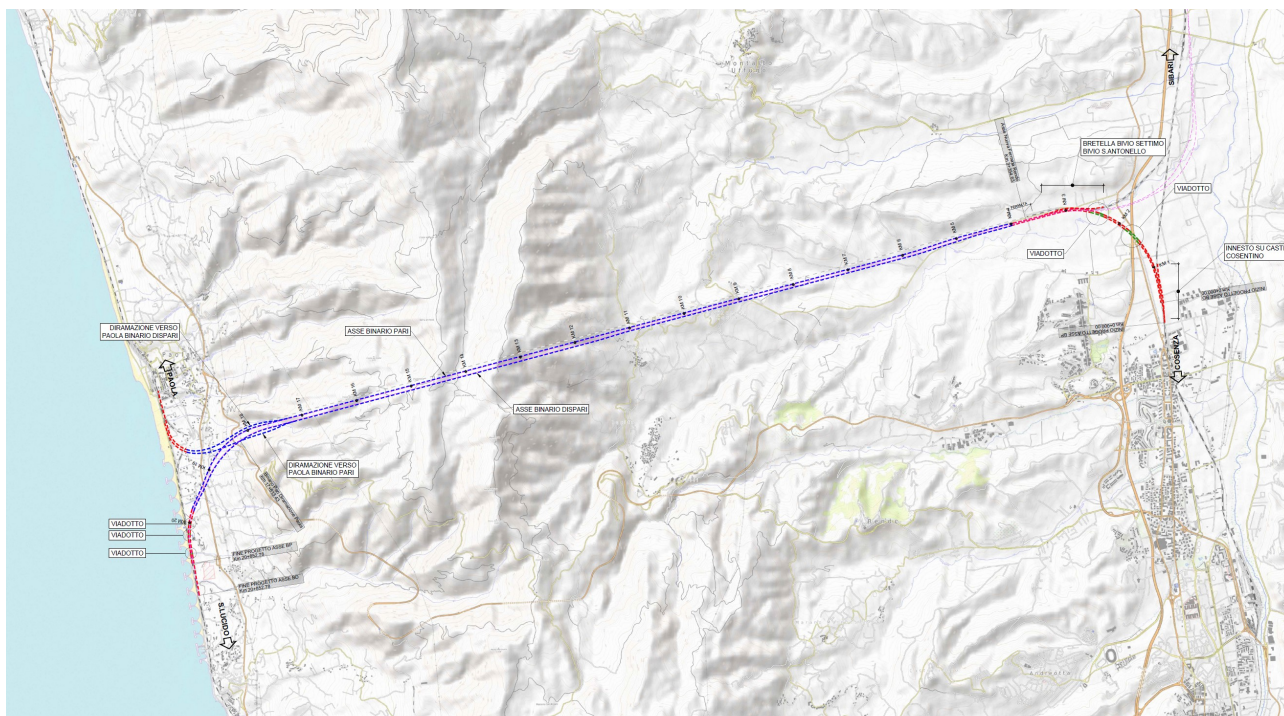
La stesura del documento parte inizialmente da una breve descrizione del progetto a cui segue l'illustrazione dell'attuale dello stato di fatto, per arrivare all'individuazione e alla descrizione delle principali caratteristiche degli immobili da interessare con le nuove opere, evidenziando i punti di maggior criticità conseguenti allo stato dei luoghi e alle implicazioni di natura urbanistica che ne derivano.

Si precisa che la presente relazione ha valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente progettazione di fattibilità tecnica ed economica ha ad oggetto il Raddoppio Paola/S. Lucido – Cosenza (Galleria Santomarco), individuato come strettamente correlato alla realizzazione della nuova linea AV e finalizzato a potenziare il traffico passeggeri/merci della linea.

L'intervento di raddoppio si sviluppa per un'estensione di circa 22.2 km, di cui circa 17 km in sotterraneo (galleria naturale e gallerie artificiali). L'opera più rilevante dell'intervento è rappresentata dalla nuova galleria Santomarco inserita nell'itinerario tra la tratta Paola/S. Lucido – Cosenza, la cui configurazione finale prevede la realizzazione di una galleria a doppia a singolo binario con interasse di circa 60 m e con la presenza dei bypass (collegamenti trasversali tra le canne) ogni 500 m.



I restanti 5,2 km sono relativi a tratte all'aperto, che comprendono altre opere quali trincee, rilevati e viadotti. La tratta all'aperto lato Cosenza prevede una sezione di lunghezza pari a circa 3,2 km, si sviluppa prevalentemente come raddoppio della linea esistente (inclusando tratti in rilevato in stretto affiancamento e due nuovi importanti viadotti in raddoppio a quelli esistenti), cui si aggiunge un tratto di nuova realizzazione a doppio binario che conduce all'imbocco della nuova galleria a doppia canna. In questo tratto si inseriscono brevi tratti in rilevato e trincea a doppio binario, ma soprattutto in esso è inserita la nuova fermata di Rende. Di seguito uno stralcio progettuale.

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327** come modificato dal **D.lgs 302/2002** ed in applicazione della **Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181** che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione dell'opera sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dagli elaborati di progetto dai quali è stato possibile individuare gli ingombri delle opere.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 5 di 14

4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Al fine di individuare le aree interessate, il progetto nel suo complesso è stato sovrapposto alle mappe catastali aggiornate individuando in tal modo gli ingombri.

Al fine di individuare le aree oggetto di occupazione con i nuovi interventi, si è proceduto alla sovrapposizione delle planimetrie di progetto e dei limiti di ingombro previsti per le aree di cantiere, strettamente necessarie alla realizzazione dell'opera, con il reticolo catastale dei territori comunali interessati ovvero Rende, Montalto Uffugo e Paola, tutti in provincia di Cosenza. Sono invece state escluse da tale verifica le aree di cantiere che sono usualmente poste contrattualmente a carico dell'appaltatore ovvero i campi base e i cantieri operativi (identificati con le WBS CB e CO).

Le aree interessate dalla realizzazione delle opere, risultano pianeggianti, e la loro destinazione urbanistica è stata accertata mediante la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti nei tre comuni.

Le risultanze sono esposte nel prosieguo di questa relazione, nella quale viene data anche evidenza della tipologia di immobili da espropriare e/o occupare temporaneamente e/o asservire e della loro valorizzazione ai fini indennitari.

4.1) *Comune di Rende*

Attraverso la consultazione del vigente strumento urbanistico del comune di Rende, si è accertato che le aree interessate da occupazione definitiva e temporanea, ricadenti su fondi di proprietà privata, risultano azionate per la loro totalità all'interno del perimetro della zona urbanistica caratterizzata come seguito specificato:

- "aree Agricole E "

4.2) *Comune di Montalto Uffugo*

La consultazione del vigente strumento urbanistico del comune di Montalto Uffugo, ha evidenziato che le aree interessate da occupazione definitiva e temporanea, ricadenti su fondi di proprietà privata, risultano azionate per la loro totalità all'interno del perimetro della zona urbanistica caratterizzata come seguito specificato:

- "aree agricole E" per la maggior consistenza
- "aree destinate ad autoparco comunale", per la restante parte
- oltre a tali aree da espropriare, insistono unità immobiliari da espropriare accertate di categoria D ed E (impianto di carburanti), con annessi corti urbane (enti urbani).
-

In riferimento all'impianto di carburanti, lo stesso troverà maggiore descrizione nel paragrafo dedicato della presente relazione.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 6 di 14

4.3) Comune di Paola

La consultazione del vigente strumento urbanistico del comune di Paola, ha evidenziato che le aree interessate da occupazione definitiva e temporanea, ricadenti su fondi di proprietà privata, risultano azzonate per la loro totalità all'interno del perimetro della zona urbanistica caratterizzata come seguito specificato:

- "aree residenziali consolidate"
- "aree per servizi turistici esistenti;
- "aree a servizi per interventi pubblici"
- "aree per interventi terziari turistici"
- "aree per interventi produttivi D1"
- "aree a edificazione diffusa"
- "aree destinate a verde privato"
- "aree a verde urbano e periurbano"
- "aree a verde pubblico e privato, ambito di fascia costiera interna ai 300 ml dal demanio marittimo"
- oltre a tali aree da espropriare, insistono piccole unità immobiliari ad uso abitazione e produttivo con relative pertinenze, e annesse corti urbane (enti urbani).

5) CRITERI DI STIMA

Per la determinazione dei valori da attribuire agli immobili interessati dall'espropriazione e dalle occupazioni temporanee preordinate all'espropriazione ricorre l'applicabilità degli artt. 32, 37, 40, e 50 del DPR 327/2001 che rimandano al valore di mercato. Per la valorizzazione dei fabbricati ricorre invece l'applicabilità dell'art. 38. Per accertare detti valori si è quindi provveduto con puntuali indagini sul territorio, alla consultazione delle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare (Borsino Immobiliare) ed anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) oltre che ad approfondimenti in loco presso agenzie del settore per acquisire i valori di compravendita di quanto si è stimato.

Riguardo l'indennità da corrispondere al coltivatore permane l'attribuzione del VAM della regione agraria di appartenenza dell'immobile e della coltura praticata sul fondo agricolo (art. 42 DPR 327/2001).

5.1) COMUNE DI RENDE

5.1.1) Aree Agricole E

Le indennità sono state calcolate tenendo conto di quanto disposto dalla sentenza n. 181/2011 Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionale l'art. 40, comma 2 del T.U. ponendo come criterio da utilizzare il valore venale del bene. Nello specifico la superficie agricola risulta 277,00 mq.

Il mercato delle aree agricole è poco diffuso ed offre quindi pochi riferimenti così come le riviste di settore ed i siti raggiungibili in rete che non offrono quindi un supporto sufficiente. Si è quindi operato con indagini

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 7 di 14

condotte presso le Agenzie immobiliari e sulla base di indagini di mercato, che hanno determinato un valore unitario pari a €/mq 5,00.

Deve altresì essere prevista anche l'indennità stabilita ai sensi dell'art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. spettante al proprietario diretto coltivatore o ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. all'affittuario diretto coltivatore, compensativa dell'abbondono del fondo, che è pari al V.A.M. della coltura praticata, seminativo, determinato per la provincia di Cosenza nello specifico alla Regione Agraria n°14

Per i frutti pendenti e le anticipazioni colturali si può prevedere un costo stimato con percentuale media pari al 10% da applicare alle aree oggetto di occupazione e con un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

5.2) COMUNE MONTALTO UFFUGO

5.2.1) Aree Edificabili

Le aree ricadenti in tale fattispecie, per complessivi mq. 2450,00, ricadono in area la cui destinazione è quella di Autoparco Urbano; valutando le possibili utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico, ed applicando i dettami normativi previsti per la determinazione dell'indennità, rilasciano per le stesse un valore unitario pari a €/mq 10,00.

Verranno inoltre previste per tutte le aree, una indennità per soprassuoli presenti nella misura del 20% dell'indennità precedentemente determinata.

5.2.2) Fabbricati - Aree edificate

Le indennità sono state calcolate secondo l'art. 38 del T.U. L'indennità così determinata tiene conto del valore venale del fabbricato e delle pertinenze interessate, delle corti annesse (enti urbani) e dei soprassuoli. Nel dettaglio si stimano in:

- fabbricati civili e pertinenze mq 22.01
- magazzini mq 654
- in corso di definizione/costruzione mq 1031
- negozi mq 284
- corti di fabbricati non previsti in demolizione mq 1246
- corti di fabbricati previsti in demolizione mq 10.228
- impianti distribuzione carburanti mq 140
- fabbricati produttivi cat. D1/D10 mq 1.318
- fabbricati produttivi cat. D2/D7/D8 mq 2.464

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 8 di 14

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle diverse tipologie di fabbricati impattati e previsti in demolizione, sono state acquisite le valutazioni emesse per la zona specifica da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico l'Agenzia rilascia per le diverse tipologie edilizie i seguenti valori:

- Fabbricati civili/Villette da €/mq 1.100,00
- Magazzini €/mq 450,00
- Locali commerciali €/mq 1.050,00
- Fabbricati Produttivi categoria catastale D1/D10 €/mq 400,00
- Fabbricati in corso di costruzione €/mq 400,00
- Fabbricati Produttivi categoria catastale D2/D7- €/mq 800,00

In ultimo saranno inoltre previste indennità per soprassuoli nella misura del 20% (per le corti dei fabbricati non previsti in demolizione).

5.2.3) Aree Agricole

Le indennità sono state calcolate tenendo conto di quanto disposto dalla sentenza n. 181/2011 Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionale l'art. 40, comma 2 del T.U. ponendo come criterio da utilizzare il valore venale del bene. Nello specifico la superficie agricola risulta 137.388 mq.

Il mercato delle aree agricole è poco diffuso ed offre quindi pochi riferimenti così come le riviste di settore ed i siti raggiungibili in rete che non offrono quindi un supporto sufficiente. Si è quindi operato con indagini condotte presso le Agenzie immobiliari e sulla base di indagini di mercato, che hanno determinato un valore unitario pari a €/mq 4,00.

Deve altresì essere prevista anche l'indennità stabilita ai sensi dell'art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. spettante al proprietario diretto coltivatore o ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. all'affittuario diretto coltivatore, compensativa dell'abbondono del fondo, che è pari al V.A.M. della coltura praticata, seminativo, determinato per la provincia di Cosenza nello specifico alla Regione Agraria n°14

Per i frutti pendenti e le anticipazioni colturali si può prevedere un costo stimato con percentuale media pari al 10% da applicare alle aree oggetto di occupazione e con un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 9 di 14

5.3) COMUNE PAOLA

5.3.1) Aree Edificabili

Gli immobili interessati dall'esecuzione delle opere interessano aree che sulla base del vigente piano regolatore risultano essere azionate come già specificato al paragrafo 4.3 della presente relazione, e che vengono di seguito riportate unitamente all'estensione delle stesse in riferimento all'intervento in oggetto.

- aree residenziali consolidate mq 1.605
- aree a verde pubblico e privato, ambito di fascia costiera interna ai 300 ml dal demanio marittimo mq 21000
- aree per servizi turistici terziari esistenti mq 25414
- aree a servizi terziari turistici mq 25414
- aree a servizi con interventi pubblici mq 30754
- aree a verde urbano e periurbano mq. 33.388,00
- aree a verde pubblico e privato mq 8.794
- aree a verde privato mq 5.297,00

Le relative indennità unitarie, sono state calcolate secondo l'art. 32 e 37 del T.U., ed in congruenza con quanto previsto per le specifiche zone del piano regolatore. L'applicazione di quanto sopra ha rilasciato i valori unitari successivamente riportati.

- aree residenziali consolidate €/mq 100,00
- aree per servizi turistici terziari esistenti €/mq 20,00
- aree a servizi con interventi pubblici €/mq 10,00
- aree a servizi terziari turistici €/mq 20,00
- aree destinate a verde privato e pubblico €/mq 7,00
- aree destinate a verde privato €/mq 7,00
- aree a verde urbano e periurbano €/mq 7,00
- aree a verde pubblico e privato, ambito di fascia costiera interna ai 300 ml dal demanio marittimo €/mq 7,00

Verranno inoltre previste per tutte le aree, una indennità per soprassuoli presenti nella misura del 20% dell'indennità precedentemente determinata.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 10 di 14

5.3.2) Fabbricati - Aree edificate

Le indennità sono state calcolate secondo l'art. 38 del T.U. L'indennità così determinata tiene conto del valore venale del fabbricato e delle pertinenze interessate, delle corti annesse (enti urbani) e dei soprassuoli. Nel dettaglio si stimano in:

- fabbricati civili mq 1.808
- magazzini mq 73
- in corso di costruzione mq 204
- unità collabenti mq 65
- corti di fabbricati non previsti in demolizione mq 876

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle diverse tipologie di fabbricati impattati e previsti in demolizione, sono state acquisite le valutazioni emesse per la zona specifica da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico l'Agenzia rilascia per le diverse tipologie edilizie i seguenti valori:

- Fabbricati civili €/mq 1.250,00
- Magazzini €/mq 350,00
- Fabbricati in corso di costruzione €/mq 400,00

In ultimo saranno inoltre previste indennità per soprassuoli nella misura del 20% (per le corti dei fabbricati non previsti in demolizione).

5.3.3) Aree Agricole

Le indennità sono state calcolate tenendo conto di quanto disposto dalla sentenza n. 181/2011 Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionale l'art. 40, comma 2 del T.U. ponendo come criterio da utilizzare il valore venale del bene. Nello specifico la superficie agricola risulta 11.748 mq.

Il mercato delle aree agricole è poco diffuso ed offre quindi pochi riferimenti così come le riviste di settore ed i siti raggiungibili in rete che non offrono quindi un supporto sufficiente. Si è quindi operato con indagini condotte presso le Agenzie immobiliari e sulla base di indagini di mercato, che hanno determinato un valore unitario pari a €/mq 5,00.

Deve altresì essere prevista anche l'indennità stabilita ai sensi dell'art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. spettante al proprietario diretto coltivatore o ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. all'affittuario diretto coltivatore, compensativa dell'abbandono del fondo, che è pari al V.A.M. della coltura praticata, seminativo, determinato per la provincia di Cosenza nello specifico alla Regione Agraria n°14

Per i frutti pendenti e le anticipazioni colturali si può prevedere un costo stimato con percentuale media pari al 10% da applicare alle aree oggetto di occupazione e con un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 11 di 14

5.4.) Ricettori Acustici

Le opere previste in progetto comporteranno una modifica ambientale post operam, e di conseguenza è stato redatto uno studio acustico che ha evidenziato il possibile superamento delle soglie di legge nei confronti di alcuni fabbricati prospicienti l'infrastruttura ferroviaria per i quali si rende necessario procedere all'intervento di mitigazione diretta e all'indennizzo per la soggezione da rumore da dover riconoscere alle proprietà.

La presente relazione, prevede, a scopo cautelativo, la quantificazione e l'accantonamento dell'indennità da corrispondere che saranno calcolate in coerenza con le Norme tecniche attualmente in uso.

La simulazione, condotta con l'approfondimento proprio dell'attuale livello progettuale, è stata condotta esclusivamente sugli edifici indicativi e più critici, ed ha individuato gli immobili impattati e quindi gli edifici soggetti a immissioni di rumore nei confronti dei quali si rende necessario procedere alla realizzazione dell'intervento mitigativo diretto.

L'intervento diretto consiste nella sostituzione degli infissi esistenti con infissi dotati di triplo vetro e l'installazione di impianto di ventilazione forzata.

Gli stessi immobili saranno inoltre oggetto di imposizione di servitù ex art 44 DPR 327/2001 ed indennizzati per il pregiudizio arrecato all'immobile in conseguenza della limitazione al diritto di proprietà generato delle immissioni di rumore oltre soglia di legge.

Le precitate linee guida prevedono un deprezzamento pari al 5 %, e gli immobili oggetto di intervento diretto, ricadono all'interno delle zone OMI già indagate per la determinazione delle indennità di acquisizione, e nello specifico riguardano un edificio scolastico in comune di Montalto U. e quattro fabbricati a destinazione abitativa in comune di Paola.

5.5) INDENNITA' PER SVALUTAZIONE PROPRIETA' RESIDUA

L'insediamento dell'opera determina l'esproprio parziale di taluni fondi per i quali è da prevedersi il compenso per la diminuzione di valore delle porzioni residue che trovano compenso nell'applicazione dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.. In via sintetica si è proceduto, ad incrementare le indennità di espropriazione, stimando il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

5.6) AREE DI PROPRIETA' FERROVIARIA

Le aree di proprietà ferroviaria non mutano per destinazione d'uso e non interviene passaggio di proprietà. Nella presente relazione non sono quindi previste onerosità per queste fattispecie.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 12 di 14

5.7) OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE E NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

L'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione è calcolata in applicazione dell'art.50 del DPR 327/2001, quindi nella misura del dodicesimo annuo del valore venale, come sopra descritto, per un periodo di tre anni mentre l'indennità dovuta per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione è calcolata per un periodo temporale di cinque anni.

6) EVIDENZE TERRITORIALI

Nell'ambito delle evidenze territoriali si rende necessario evidenziare che la realizzazione delle opere impatterà con attività commerciali che data la tipologia, potrebbero non essere agevolmente ricollocate, ma

Tali attività, riguardano una struttura ricettiva ed un impianto di distribuzione carburanti.

In entrambi i casi, la particolare tipologia commerciale, rende di fatto difficile e complicata la ricollocazione, pertanto all'interno della presente perizia si ritiene corretto procedere ad allocare una somma atta a ristorare i probabili danni permanenti che saranno arrecati ai gestori delle attività, posto che la proprietà del bene verrà ristorata all'interno della procedura espropriativa posta in essere.

Pur precisando che il T.U. Espropri non prevede una indennità specifica riconducibile ai conduttori, e che allo stesso tempo l'emanazione dei decreti di esproprio ha valore di interruzione dei diritti reali presenti sull'immobile, prevedere una indennità atta a ristorare le attività, che presumibilmente dovranno essere cessate in pendenza dei lavori.

La determinazione di detta ipotesi indennitaria in questa fase progettuale viene determinata a corpo, non essendo possibile procedere ad una analisi puntuale, ed anche sulla scorta di pregresse esperienze in situazioni similare, ed è determinata in € 450.000,00

7) ONEROSITA' ULTERIORI

7.1) Indennità per situazioni di rilevanza territoriale

Oneri aggiuntivi per immobili civili (es. trasloco, ripristino utenze e spese tecniche, interclusione temporanea/definitiva box,...), stimato nel 10% del valore venale di tali beni.

Oneri aggiuntivi per attività produttive e commerciali (es. per trasloco, fermo attività, stipendi, spese varie, ...), stimato nel 25% del valore venale di tali beni.

Tali indennità si sono rilevate solo per i comuni di Paola e Montalto Uffugo.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 13 di 14

7.2) Indennità ulteriori per acquisizione reliquati

Si stimano in una percentuale del 10% delle aree da espropriare, valutate per zona omogenea di appartenenza.

7.3 Imposte

In applicazione del D.Lgs n° 23 del 14.03.2011 efficace dal 1.01.2014, le imposte da corrispondere, compresi gli adempimenti catastali, sono calcolate in misura percentuale rispetto all'ammontare dell'indennità di espropriazione ed in particolare:

- Imposta di registro per le espropriazioni di aree agricole, ove ricorre, nella misura del 15%;
- Imposta di registro per le espropriazioni di aree edificate nella misura del 9%;
- Imposta di registro per le aree da assoggettare a servitù nella misura del 3%;
- Imposte ipocatastali nella misura di € 200 per ciascuna transazione.

7.4 Stipula per stipula atti di cessione volontaria art. 21 DPR 327/2001 nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle G.U.

Si stimano in una percentuale del 5% della somma delle voci fin qui esposte (esclusa 7.3).

7.5 Levitazione valori di mercato e arrotondamenti

Con lo scopo di considerare l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, in uscita seppur lenta e graduale dal periodo di forte rallentamento delle compravendite, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori nella misura del 10% della somma delle voci fin qui esposte (escluse la voce 7.3, 7.4).

8) CRONOPROGRAMMA

Con lo scopo di non creare soggezioni alla fase realizzativa, ed in particolare alla messa a disposizione delle aree all'appaltatore per l'avvio dei lavori, occorre segnalare che detta attività, tenuto conto dei tempi necessari per la predisposizione dei Provvedimenti, dei tempi secondo i quali l'Autorità Espropriante emette il Provvedimento e del tempo tecnico determinato dagli adempimenti di notifica (questi ultimi due non "dominabili" da questa U.O., salvo gli abituali solleciti), necessita complessivamente di 90 giorni n.c..

Inoltre essendo ricompresi all'interno del progetto fabbricati sia a destinazione abitativa che commercial e produttiva, si rende necessario avviare le attività relative a tali tipologie con un preavviso di almeno 240 giorni.

	LINEA COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO NUOVA LINEA AV SALERNO – REGGIO CALABRIA RADDOPPIO COSENZA – PAOLA / S. LUCIDO					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA RC1C	LOTTO 03 R 43	CODIFICA RH	DOCUMENTO AQ0000001	REV. B	FOGLIO 14 di 14

Al fine consentire la dovuta programmazione e pianificazione dell'attività e portarla a conclusione entro i tempi di cui sopra, necessita che la richiesta di avvio dell'attività pervenga con non meno di 30 giorni n.c. di anticipo. In sintesi, la comunicazione deve intervenire 270 giorni prima della data prevista per la messa a disposizione delle aree all'appaltatore.

9) CONCLUSIONI

Il costo delle espropriazioni tiene quindi conto delle quantità, dei criteri, dei valori unitari, delle indennità accessorie che sono esposti nei paragrafi che precedono e trovano la loro definizione nella Perizia della Spesa per le Espropriazioni – RCIC03R43EPAQ0000002C.

L'importo di perizia considera anche gli oneri per l'occupazione temporanea preordinata all' espropriazioni per le aree strettamente necessarie per la realizzazione dell'opera calcolate sulla base dei criteri esposti, mentre esclude le aree da occupare temporaneamente per le aree di cantiere che sono usualmente poste contrattualmente a carico dell'appaltatore.

Si richiama la precisazione riguardo i valori esposti nei capitoli che precedono i quali hanno valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera e non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.