

PONTE SULLO STRETTO DI MESSINA







PROGETTO DEFINITIVO

Documentazione Integrativa ai sensi della Legge n. 58 del 26.05.2023

EUROLINK S.C.p.A.

WEBUILD ITALIA S.p.A. (MANDATARIA)
 SOCIETÀ ITALIANA PER CONDOTTE D'ACQUA S.p.A. (MANDANTE)
 COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI - C.M.C. DI RAVENNA SOC. COOP. A.R.L. (MANDANTE)
 SACYR S.A.U. (MANDANTE)
 ISHIKAWAJIMA - HARIMA HEAVY INDUSTRIES CO. LTD (MANDANTE)
 A.C.I. S.C.P.A. - CONSORZIO STABILE (MANDANTE)

<p>IL PROGETTISTA</p>  <p>Dott. Ing. M. Orlandini Ordine Ingegneri Roma n° 14340</p>	<p>PRESTAZIONI SPECIALISTICHE Coordinamento progetto Collegamenti a terra - Progetto Ambientale</p>  <p>Opera di attraversamento</p>  <p>Opere in sottoterraneo</p> 	<p>IL CONTRAENTE GENERALE</p> <p>Amministratore Delegato Dott. F. di Pietro</p>	<p>STRETTO DI MESSINA</p> <p>Direttore Tecnico Dott. Ing. Valerio Mele</p>	<p>STRETTO DI MESSINA</p> <p>Amministratore Delegato Dott. P. Ciucci</p>
--	--	---	--	--

<p><i>Unità Funzionale</i> COLLEGAMENTI VERSANTE SICILIA</p> <p><i>Tipo di sistema</i> ATTIVITA' DI CARATTERE GENERALE</p> <p><i>Raggruppamento di opere/attività</i> PROGETTO ESPROPRI</p> <p><i>Opera - tratto d'opera - parte d'opera</i> GENERALE</p> <p><i>Titolo del documento</i> Relazione generale espropri</p>	<p>SER0058</p>
--	----------------

CODICE	C G 2 1 0 0	P	R X	R	S	G E	P E	G 0	0 0	0 0	0 0	0 2	A
--------	-------------	---	-----	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
A	22/03/2024	EMISSIONE	MAGNOLIA	GIRARDI	ORLANDINI

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

INDICE

1.0 Premessa

2.0 Elaborati di Progetto

- 2.1 Piano particellare grafico
- 2.2 Elenco ditte

3.0 Normativa di riferimento

4.0 Individuazione degli immobili

- 4.1 Aree interessate
- 4.2 Aree non edificabili
- 4.3 Aree edificabili
- 4.4 Aree edificate
- 4.5 Fabbricati da demolire
- 4.6 Aree destinate a servizi pubblici

5.0 Criteri di stima dei valori unitari

- 5.1 Il valore di mercato
- 5.2 Aree non edificabili
- 5.3 Aree edificabili
- 5.4 Aree edificate
- 5.5 Fabbricati
- 5.6 Aree destinate a servizi pubblici

6.0 Stima delle indennità

- 6.1 Aree non edificabili
- 6.2 Aree edificabili
- 6.3 Fabbricati e aree edificate
- 6.4 Indennità aggiuntive artt. 40 e 42 del DPR n. 327/2001
- 6.5 Manufatti e soprassuolo

7.0 Stima delle indennità per espropriazione parziale di un bene unitario

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

1.0 Premessa

Il Progetto Definitivo approvato nel 2011 ha subito degli aggiornamenti a seguito delle nuove normative vigenti in materia di sicurezza e degli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011, sui criteri di determinazione delle indennità di espropriazione, specificatamente per le aree a destinazione non edificabile.

Gli adeguamenti che hanno interessato gli aspetti progettuali non hanno comportato sostanziali modifiche all'impronta delle opere rispetto alle previsioni del 2011, ad eccezione dell'inserimento dei pozzi di ventilazione delle gallerie e delle viabilità connesse, oltre ad un miglior dimensionamento dei campi base, che hanno richiesto il coinvolgimento di nuove aree.

Con la presente relazione, pertanto, si intendono illustrare la metodologia utilizzata per la individuazione dei cespiti coinvolti dalla realizzazione dell'Opera e i criteri di stima adottati in forza della vigente legislazione in materia, mettendo in risalto tutte le caratteristiche derivanti dallo stato dei luoghi e dalle tematiche di natura urbanistica.

A tal proposito si ricorda che nel caso in specie, il Progetto Preliminare è stato approvato con la delibera CIPE n. 66 del 1[^] agosto 2003 e il vincolo è stato reiterato con la successiva delibera CIPE n. 91 del 30 settembre 2008, registrata presso la Corte dei Conti il 22 ottobre 2008 e pubblicata sulla G.U. il 4 novembre 2008.

Successivamente, l'art. 1, comma 487 della legge n. 197/2022, ha disposto: *"ai fini della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera sono reiterati, ad ogni effetto di legge, i vincoli imposti con l'approvazione del progetto preliminare dell'opera e successivamente prorogati"*.

La norma è entrata in vigore il 1[^] gennaio 2023, come stabilito dall'art. 21 della stessa legge n. 197/2022.

L'opera è inclusa fra le infrastrutture strategiche e alla stessa si applicano gli artt. 161 e ss. del D.lgs. 163/2006 come previsto espressamente dall'art. 4 della legge n. 1158/1971 (Collegamento viario e ferroviario fra la Sicilia ed il continente).

Per quanto riguarda il vincolo, l'art. 165, comma 7-bis d.lgs. 163/2006, come modificato nel 2011 - come detto - prevede che *"il vincolo preordinato all'esproprio ha durata di sette anni, decorrenti dalla data in cui diventa efficace la delibera del CIPE che approva il progetto preliminare dell'opera. Entro tale termine, può essere approvato il progetto definitivo che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. In caso di mancata approvazione del progetto definitivo nel predetto termine, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con*

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ove sia necessario reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, la proposta è formulata al CIPE da parte del Ministero, su istanza del soggetto aggiudicatore. La reiterazione del vincolo è disposta con deliberazione motivata del CIPE secondo quanto previsto dal comma 5, terzo e quarto periodo. La disposizione del presente comma deroga alle disposizioni dell'articolo 9, commi 2, 3 e 4, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327".

In tale contesto si è quindi proceduto con la redazione degli elaborati grafico-descrittivi su base catastale aggiornata all'attualità, con la individuazione puntuale degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere e successivamente con l'acquisizione dei loro valori unitari di mercato, per una corretta stima dei costi complessivi di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea, mediante l'applicazione dei criteri dettati dalla legge vigente in materia.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

2.0 Elaborati di Progetto

Per la quantificazione degli immobili oggetto di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea per cantierizzazione e la relativa stima dei costi, sono stati redatti gli elaborati per l'aggiornamento del Progetto Definitivo, di seguito descritti.

2.1 Piani particellari grafici

Gli elaborati sono stati redatti per singolo comune, suddivisi in tavole con l'assemblaggio di più fogli di mappa catastali consequenziali, per una fascia coassiale di 250 mt oltre il limite dell'intervento e rappresentano interamente tutti gli immobili interessati dalle espropriazioni, dagli asservimenti e dalle occupazioni temporanee, necessari alla realizzazione delle opere previste dal progetto, compresi gli attraversamenti e le deviazioni di strade e di corsi d'acqua e quelli funzionali a regolarizzare le interferenze con i Pubblici Servizi, nonché quelle per le compensazioni ambientali.

Sono stati elaborati con le seguenti modalità:

- Reperimento c/o l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di tutti i fogli di mappa interessanti il tracciato, in formato DXF;
- Informatizzazione dei fogli di mappa mediante apposito software G.I.S., per la gestione automatica di tutte le fasi progettuali;
- Georeferenziazione dei fogli di mappa e sovrapposizione degli atti progettuali il tutto in coordinate rettilinee, al fine di censire i mappali interessati dalle opere e procedere con il dimensionamento delle superfici coinvolte dai vari procedimenti;
- Verifica dei recenti inserimenti in mappa relativi all'accatastamento di nuovi beni comunque risultanti in atti, o per gli immobili (fabbricati accessori e loro pertinenze legittimamente costruiti);
- Verifica dell'inserimento in mappa dei tratti stradali esistenti e non presenti con successivo aggiornamento dei fogli;
- Ubicazione del massimo ingombro del tracciato di progetto, ricavato dalle sezioni trasversali e determinato in base alle singole scelte progettuali, per l'occupazione definitiva, per l'occupazione temporanea di aree di cantiere, strade di servizio, per l'asservimento necessario alla risoluzione dei servizi interferenti, oltre agli interventi di opere di mitigazione ambientale, come di seguito indicato:
 - a) in trincea, il ciglio scarpata (ampliato di quanto necessario per le opere annesse);
 - b) in rilevato, il piede dello stesso (ampliato di quanto necessario per le opere annesse);

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

c) per i viadotti la proiezione a terra è stata implementata di 3 mt. per parte,

d) per le gallerie naturali con il franco di copertura inferiore a 7 mt, l'area è stata considerata in espropriazione, mentre in caso di franco di copertura compreso tra 7 e 15 mt, la superficie interessata è stata considerata in asservimento.

Ciascuna ditta è individuata da un numero di piano che identifica tutti i mappali di proprietà della ditta medesima, che trova riscontro nell'elenco ditte.

Le proprietà di natura demaniale interessate dalle occupazioni definitive/temporanee, sono contraddistinte da numeri di piano in caratteri romani.

Le aree interessate dal procedimento sono campite con simbologia cromatica, dettagliatamente descritta nella legenda riportata su ogni singola tavola di piano particellare, unitamente ad una simbologia delle informazioni catastali di carattere grafico e topografico.

Viene indicato, altresì, con una linea continua di colore rosso con tratto più marcato, il perimetro del corridoio urbanistico per l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai fini della localizzazione delle opere, in virtù dell'approvazione del Progetto Preliminare intervenuta – come detto - con la delibera CIPE n. 66 del 1^a agosto 2003.

2.2 Elenchi ditte

A valle della individuazione dei mappali catastali coinvolti, si è proceduto con l'acquisizione di tutte le informazioni presenti nelle visure catastali aggiornate, ben comprese l'estensione e gli intestatari, eventualmente integrate con le informazioni acquisite dalle visure del catasto fabbricati, indicando, inoltre, il numero di piano per ogni ditta catastale, correlato con le tavole dei piani particellari, per consentire una agevole consultazione simultanea degli elaborati grafico-descrittivi.

Le superfici oggetto di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea, sono riferite ad ogni singolo mappale e ad ogni titolo di intervento.

L'elenco ditte è suddiviso in due sezioni, nella prima sono indicati tutti i beni immobili di proprietà privata, la seconda sono riportati quelli non espropriabili, quali strade, ferrovie e corsi d'acqua.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

3.0 Normativa di riferimento

La normativa di riferimento e la costante giurisprudenza per la stima dei suddetti costi è costituita da:

- Decreto del Presidente della Repubblica. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.
- Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 302
- Decreto Legislativo 01 settembre 2011 n. 150
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

4.0 Individuazione degli immobili

4.1 Aree interessate

Con la sovrapposizione del progetto sulle mappe catastali, sono stati definiti gli ingombri delle opere e calcolate le superfici degli immobili oggetto di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea.

A seguire sono state classificate le destinazioni attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici disponibili.

Le opere da realizzare si sviluppano in parte su aree urbanizzate, con presenza tuttavia di aree a destinazione agricola posizionate in prossimità di zone edificate.

4.2 Aree non edificabili

Per le superfici coinvolte si è proceduto con un accertamento delle coltivazioni praticate mediante indagini cartografiche, in coerenza con lo stato dei luoghi, i cui esiti sono indicati nella seguente tabella.

Comune	PR.	Seminativo %	Orto %	Agrumeto/ Vigneto %	Uliveto %	Totale %
MESSINA	ME	53,9	4,8	26,5	14,8	100
SAPONARA	ME	18,5	1,6	22,9	57,0	100
TORREGROTTA	ME	7,5	0	57,8	34,7	100
VALDINA	ME	16,4	0	31,3	52,3	100
VENETICO	ME	40,1	0	59,9	0	100
VILLAFRANCA TIRRENA	ME	20,4	31,3	35,5	12,8	100

4.3 Aree edificabili

Le aree sono state raggruppate per zone omogenee, secondo la seguente suddivisione:

Zone Residenziali – sono tutte le zone di piano regolatore/piano delle regole destinate ad insediamenti residenziali;

Zone Produttive – sono tutte le zone di piano regolatore/piano delle regole destinate ad insediamenti industriali – artigianali e commerciali;

Zone a Servizi – sono tutte le zone di piano regolatore/piano delle regole destinate a servizi pubblici e privati.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

4.4 Aree edificate

Sono da intendersi come tali tutte quelle aree sostanzialmente classificate nel catasto terreni come ENTE URBANO ritenute pertinenti e strumentali ai fabbricati su di esse edificati, sulle quali sono stati eseguiti interventi di urbanizzazione.

Trattasi, quindi, di immobili intimamente collegati, in quanto "cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa" (art. 817 c.c.).

Infatti le stesse sono:

- a) Preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio
- b) Funzionalmente e oggettivamente destinate al servizio dell'edificio
- c) Non valutabili in termini di cubatura o dotati di un volume minimo tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile.

4.5 Fabbricati da demolire

Per il censimento dei fabbricati coinvolti dalle indagini, sono state accertate:

- a) la localizzazione
- b) la tipologia edilizia
- c) le condizioni esterne
- d) il numero di piani

Per il calcolo delle superfici complessive dei fabbricati si è proceduto con la misurazione grafica dell'area in pianta, moltiplicata per il numero dei piani di ciascun edificio e per un coefficiente di incremento K_i , limitatamente ai fabbricati con destinazione abitativa, onde tener conto dell'eventuale presenza di superfici aggettanti.

Pertanto si ha:

$$S. Tot. = Sp \times np \times Ki$$

dove

S. Tot = superficie totale del fabbricato espresso in mq

Sp = superficie in pianta espressa in mq

Np = numero dei piani

Ki = coefficiente di incremento delle superfici per i soli fabbricati residenziali

Per i fabbricati ad uso abitativo, per la metodologia di calcolo applicata – come detto - è stato individuato un coefficiente di incremento delle stesse (K_i), onde tener conto, ai fini del calcolo

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

della superficie commerciale utilizzata per il calcolo delle indennità, anche dell'incidenza delle superfici aggettanti.

A tal fine si sono consultate le norme più diffuse, adottando i criteri di ponderazione contenuti nelle norme UNI, che hanno lo scopo di definire i servizi caratteristici forniti da una agenzia immobiliare e di dare indicazioni, tra l'altro, sui criteri di valutazione delle superfici degli immobili residenziali.

In considerazione del fatto che il metodo adottato per il calcolo delle superfici ha certamente compreso parti delle superfici scoperte, nonché l'intero valore di alcune superfici coperte, si è adattato un coefficiente di incremento medio K_i pari a 1,1.

4.6 Aree destinate a servizi pubblici

Trattasi di aree di proprietà privata o pubblica, vincolate a destinazione per la per la collettività, che non rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

5.0 Criteri di stima dei valori unitari

5.1 Il valore di mercato

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, che ha reso incostituzionali i commi 2 e 4 dell'art. 40 del DPR n. 327/2001 e s.m.i., per tutti gli immobili oggetto di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea, il parametro economico di riferimento per la quantificazione della relativa indennità è il valore di mercato del bene.

Più specificatamente la suprema Corte, nel merito della valutazione della indennità da offrire agli aventi diritto, ha in concreto stabilito che:

- a) La valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti
- b) Va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio
- c) Devono essere considerati tutti i requisiti specifici posseduti dal bene
- d) Le valutazioni delle aree devono essere fatte, già in sede di offerta dell'indennità provvisoria, in base a valori adeguati.

L'intervenuta sentenza, di fatto, ha evidenziato un 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 del bene.

Non vengono considerate le caratteristiche peculiari del bene, il suo valore intrinseco, che non si limita alle colture praticate, ma è conseguente anche alla presenza di altri elementi, che possono incidere sul valore venale, al di là della utilizzazione agricola.

Si riportano di seguito alcune definizioni significative del valore di mercato:

- *"Il valore di mercato corrisponde alla somma di danaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato".*
- *"Il valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto, alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente, tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione, nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".*

Nel caso di una permanente diminuzione del valore di un fondo per la perdita di una utilità o per

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà, a causa della esecuzione delle opere, si prevede un indennizzo pari al 90% del valore di mercato dell'area nel caso di realizzazione di viabilità necessarie alla ricucitura della configurazione aziendale o di canali di raccolta delle acque e pari al 25% del valore dell'area di mercato, se trattasi di risoluzione interferenze per pubblici servizi.

5.2 Aree non edificabili

La mancata possibilità di utilizzare il VAM come base per la stima dell'indennità di espropriazione per le aree agricole, ha determinato ripercussioni profonde sulle procedure che richiedono analisi di mercato puntuali per il reperimento del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, in un mercato che presenta ridotti volumi di compravendita.

Infatti, nel nostro Paese, mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una sua incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani.

Le statistiche evidenziano chiaramente il suddetto assunto, basta andare ad analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale.

A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, ai fini della determinazione delle indennità aggiuntive.

Tuttavia tali valori, in relazione alla loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi, essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.

Occorre inoltre evidenziare come per il mercato dei terreni agricoli, esista un ulteriore fattore di opacità, costituito dai criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro). Infatti, con detto sistema, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa, erano quelli determinati sulla scorta dei Redditi Dominicali, che nulla avevano a

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

che fare con i reali valori di mercato.

Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare una banca dati attendibile.

Un primo valore medio di mercato, quindi, è stato acquisito sulla base dei valori praticati in loco, attingendo agli elementi disponibili all'attualità e dunque – per quanto sopra esposto – piuttosto limitati.

Per un quadro più completo, si fa riferimento al "Listino dei valori Immobiliari dei terreni Agricoli" riferiti all'anno 2022, pubblicato dalla casa editrice EXEO, che ha costituito un Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), con lo scopo di fornire un supporto nell'ambito del nuovo quadro normativo, per l'individuazione dei valori agricoli effettivi di mercato, attraverso una attività di monitoraggio. Ai valori medi individuati mediante le indagini eseguite, si applicano una serie coefficienti di incremento che tengono conto delle condizioni del fondo oggetto di espropriazione, quali:

- Di tipo intrinseco, che derivano dalla natura tipologica, qualitativa, giacitura, conformazione, esposizione, fertilità, disponibilità di risorse idriche, dotazione d'impianti di irrigazione;
- Di tipo estrinseco, che derivano dalla posizione rispetto al centro edificato, la vicinanza ai centri di stoccaggio di prodotti agricoli, presenza di arterie di comunicazione, clima.

5.3 Aree edificabili

Aniché procedere ad una improbabile stima del valore di mercato delle aree edificabili mediante l'applicazione di un metodo sintetico comparativo, il cui risultato sarebbe inforsato dalla opacità del mercato in materia di compravendite immobiliari, nonché dall'attuale sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare, relativo alle nuove edificazioni, si preferisce procedere con un metodo indiretto, volto ad ottenere il valore di mercato di un'area edificabile mediante il calcolo della sua incidenza percentuale sul valore di mercato del costruito.

Bisogna tener conto, però, che nell'ambito delle singole zonizzazioni dei piani, esistono inevitabilmente delle situazioni che possono comportare la parziale inedificabilità dei singoli lotti di terreno, nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che prevedono le edificazioni. Di conseguenza preliminarmente va verificata la effettiva e immediata possibilità edificatoria delle aree, laddove l'edificazione può avvenire sulla base di un piano attuativo che comprende l'intera zona del PRG e redatto nel rispetto dei vincoli pervisti dalle norme.

Vanno valutate, perciò, le condizioni urbanistiche delle aree in questione, che richiedono

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

operazioni di riqualificazioni, con lo scopo di ottenere una ottimizzazione dello sviluppo insediativo.

Ciò è dovuto sia alla presenza di particolari vincoli, quali quelli derivanti da servitù pubbliche, dalla vicinanza di infrastrutture esistenti, sia a motivi esclusivamente tecnici, quali la ridotta estensione dei lotti e la loro forma geometrica.

Quindi ai coefficienti di incidenza individuati nel rapporto con il valore di mercato del costruito, si applica un ulteriore coefficiente di adeguamento "Ka", che tiene conto dei requisiti propri dell'area per una corretta valutazione, ossia:

- a) Grado di centralità
- b) Urbanizzazione
- c) Servizi
- d) Valore storico
- e) Accessibilità
- f) Saturazione del territorio

5.4 Aree edificate

Tali aree, come già detto, essendo strumentali all'edificio, sono preordinate all'effettivo utilizzo dello stesso, al quale sono "intimamente" legate.

Di conseguenza non sono valutabili in termini di cubatura, non essendo dotate di un volume minimo, tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, una loro destinazione autonoma o diversa da quella a servizio dell'immobile, bensì si procede con la valorizzazione delle opere di urbanizzazione su di esse realizzate, compresi i manufatti quali, pavimentazione, recinzione, cancelli, impianti tecnologici ecc.

5.5 Fabbricati

Nel corso delle indagini eseguite dall'esterno, sono state accertate le condizioni estrinseche degli immobili, il tutto finalizzato ad individuare gli elementi di incremento o decremento (deprezzamento) da applicare ai valori individuati.

Le principali cause del deprezzamento di un fabbricato sono:

- Il deterioramento fisico. 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. E' dovuto a carenze progettuali iniziali e/o al modificarsi ed all'evolversi delle esigenze abitative.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

- L'obsolescenza economica. In una situazione di mercato, qual è quella attuale, caratterizzata da un eccesso di offerta rispetto ad una domanda statica se non in diminuzione, il valore di un fabbricato diminuisce certamente.

Conseguentemente, il grado di vetustà di ciascun fabbricato viene valutato con l'applicazione di un apposito coefficiente "Kv", avente i valori di seguito indicati, moltiplicato per il suo valore di mercato:

- a) condizioni di vetustà: ottima Kv = 1
- b) condizioni di vetustà: buona Kv = 0,9
- c) condizioni di vetustà: sufficiente Kv = 0,8
- d) condizioni di vetustà: mediocre Kv = 0,6
- e) condizioni di vetustà: pessimo Kv = 0,5

In tale contesto l'accertamento delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, a seguito di approfondimenti in sede di sopralluogo in contraddittorio con i soggetti titolati, anche mediante il rilievo della qualità degli ambienti e del loro livello di rifinitura, comprese le dotazioni impiantistiche, potrà incidere sulla classificazione dell'immobile, determinandone il giusto valore. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati, si fa riferimento agli esiti delle indagini eseguite presso la banca dati dell'OMI, edita dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, alle inserzioni sui siti delle agenzie immobiliari e ai sondaggi pubblicati periodicamente dalla Banca d'Italia sull'andamento del mercato immobiliare.

5.6 Aree destinate a servizi pubblici

Trattandosi di aree il cui valore non è facilmente reperibile e/o desumibile, si è optato di conseguenza trattarle alla stregua delle aree individuate come "Standard" nei piani urbanistici territoriali.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

6.0 Stima delle indennità di espropriazione

6.1 Aree non edificabili

Le stesse vengono determinate ai sensi del comma 1 dell'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"*.

6.2 Aree edificabili

Le stesse vengono determinate ai sensi del comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene", come modificato dalla legge n. 244 del 24 dicembre 2007.*

6.3 Fabbricati e aree edificate

Le indennità si determinano ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 327/2001, come modificato dal D. Lgs. n. 302/2002 che statuisce: *"Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale"*.

6.4 Indennità aggiuntive ex artt. 40 e 42 del D.P.R. n. 327/2001

Venuta meno la triplicazione del VAM in caso di accettazione del proprietario coltivatore diretto, per i motivi sopra illustrati, si ritiene, invece, che le previsioni di cui al quarto comma dell'art. 40 della norma in questione, mantengano applicazione sia all'indennità provvisoria che a quella definitiva, aggiungendosi al sopravvissuto criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma del medesimo articolo.

Di conseguenza anche le indennità di cui al comma 9 dell'art. 37 e - come detto - comma 4 dell'art. 40 del DPR n. 327/2001, si aggiungono al valore venale delle aree, come pure nel caso di fittavolo coltivatore diretto, ai sensi del comma 1, dell'art. 42 del medesimo DPR, poiché la loro funzione non è quella di indennizzare il terreno, bensì di risarcire un danno ulteriore alla sfera personale dei soggetti coinvolti dal procedimento ablativo.

Ai fini del riconoscimento delle indennità aggiuntive si tiene conto:

- Della evoluzione legislativa ha esteso il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale anche a soggetti giuridici quali: società di persone o di capitali, cooperative (D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99);

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO	<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024	

- Della giurisprudenza per il riconoscimento di dette qualifiche professionali, pone attenzione non già alla formale iscrizione agli specifici albi professionali, ma alla effettiva prevalenza del tempo di lavoro impiegato nella coltivazione del fondo nonché alla prevalenza del reddito proveniente dalla stessa, rispetto al reddito di lavoro complessivo;
- Dell'applicazione di specifici accordi pervisti con le Associazioni Agricole di Categoria, per le espropriazioni connesse con la realizzazione di importanti infrastrutture, ha in concreto fatto propria la cennata interpretazione giurisprudenziale.

Si tiene conto, inoltre, dell'incremento previsto dal comma 2 dell'art. 37 del T.U. sugli espropri, laddove dispone: *"Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione l'indennità è aumentata del 10 per cento"*.

6.5 Manufatti e soprassuolo

Si tiene conto, altresì, della eventuale presenza sulle aree coinvolte dalla realizzazione delle opere di pozzi, recinzioni ecc., valutati mediante l'applicazione dei prezziari più diffusi, oppure di frutti in via di maturazione prossimi alla raccolta che, per motivi di urgenza nella esecuzione dei lavori, dovranno essere anticipatamente distrutti.

		Ponte sullo Stretto di Messina PROGETTO DEFINITIVO		
TITOLO DEL DOCUMENTO		<i>Codice documento</i> SER0058.docx	<i>Rev</i> A	<i>Data</i> 22/03/2024

7.0 Stima delle indennità per espropriazione parziale di un bene unitario

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001: *"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 quando esiste un rapporto immediato e diretto tra l'espropriazione parziale ed il danno, non solo a causa di una separazione fisica del compendio coinvolto, ma anche per la stretta connessione economica.

In altre parole va escluso il deprezzamento nel caso 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 compendio, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto alla realizzanda opera.

Le tipologie di danno, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono prevalentemente quelle dovute a:

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