



COMUNE DI SALA CONSILINA

PROVINCIA DI SALERNO - C.A.P. 84036

Via Mezzacapo, 44 - P.Iva 00502010655

Area Tecnica - Settore Lavori Pubblici

Tel. n. 0975/525277 - 59 - 51 - e-mail: lavori.pubblici@comune.sala-consilina.salerno.it

RELAZIONE DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA

OGGETTO: Lavori di "AMPLIAMENTO ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' MEZZANELLO".

Determinazione dell'indennità espropriativa in base al valore venale dell'area.

Il presente elaborato sostituisce integralmente l'elaborato n. 3.6 INTEGRAZIONE, approvato con delibera di G.C. n. 102/2008.

Alla luce delle due sentenze della Corte Costituzionale n. 348/2007 e 349/2007, la prima ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del d.P.R. n. 327/2001 per violazione dell'art. 111 della Costituzione, in relazione alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), la seconda ha dichiarato illegittimo anche l'art. 5-bis, comma 7-bis, del decreto legge 333/92, perché non è previsto un "ristoro integrale del danno subito per effetto dell'occupazione acquisitiva da parte della pubblica amministrazione, corrispondente al valore di mercato del bene occupato".

L'art. 37 riproduceva, sostanzialmente, il criterio di cui all'art. 5/bis del D.L. n. 333/92 prevedendo che l'indennità di esproprio è calcolata dividendo per due e riducendo del 40% l'importo pari alla somma del valore venale e del reddito dominicale netto moltiplicato per il fattore 10. la riduzione del 40% non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione o se non si sia addivenuto allo stesso per fatto non imputabile all'espropriato o perché gli sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, sia inferiore agli 8/10 di quella determinata in via definitiva.

L'indennità d'espropriazione per le aree edificabili era disciplinata dall'art. 37 co. 1 e 2 del d.P.R. n. 327/01 e s.m.i. fino alla data del 22.10.2007, data delle sentenze innanzi richiamata.

In virtù delle nuove disposizioni introdotte in materia espropriativa i sopraccitati commi sono stati integralmente sostituiti dall'art. 2 commi 89 e 90 della legge 244/2007 (legge finanziaria 2008).

A tal proposito:

- L'art. 2 co. 89 recita:

Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al d.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. sono apportate le seguenti modifiche:

a) *All'art. 37 (L), i commi 1 e 2 sono sostituiti dai seguenti:*

1. *l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quanto l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento.*
2. *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 di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci.*

b) *All'art. 45 (L), comma 2 lett. a) le parole: <<senza la riduzione del quaranta per cento>> sono*

sostituite dalle seguenti: <<con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 dell'art. 37>>;

- c) All'art. 20 (L), comma 14, il secondo periodo è sostituito dal seguente: <<L'autorità espropriante dispone il deposito, entro trenta giorni, presso la Cassa depositi e prestiti Spa, della somma senza le maggiorazioni di cui all'art. 45>>;
- d) All'art. 22 (L), comma 3, le parole: << senza applicare la riduzione del quaranta per cento di cui all'art. 37, comma 1>> sono soppresse;
- L'art. 2 co. 90 recita:

<<le disposizioni di cui all'art. 37, commi 1 e 2, e quelle di cui all'art. 45 lett. a), del citato testo unico di cui al d.P.R. n. 327/01, come modificati dal comma 89 del presente articolo, si applicano a tutti i procedimenti espropriativi in corso, salvo che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia stata condivisa, ovvero accettata, o sia comunque divenuta irrevocabile>>.

Allo stato attuale resta in piedi il criterio di cui all'art. 40 del d.P.R. N. 327/2001 per la determinazione dell'indennizzo per i terreni agricoli e manufatti di pertinenza rurale.

E bene precisare, altresì, tale espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere infrastrutturali, pertanto configurabili quali ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità, pertanto verrà ridotta del 25%; tale applicazione trova riscontro anche nelle direttive dalla sopraccitata sentenza n. 348/2007 la quale afferma che <<certamente non sono assimilabili singoli espropri per finalità limitate, a piani di esproprio volti a rendere possibili interventi programmati di riforma economica o migliori condizioni di giustizia sociale>> e perciò:

- Qualora si tratti di un "esproprio isolato" finalizzato alla realizzazione di un'opera puntuale e circoscritta, l'indennità deve corrispondere necessariamente all'intero valore venale del bene espropriato;
- Mentre se l'espropriazione rientra nel piano di attuazione di un programma finalizzato alla realizzazione di interventi di riforma economica o di giustizia sociale, l'indennità corrispondente al valore venale del bene espropriato ridotto del 25%.

CRITERI DA SEGUIRE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.

In merito al valore venale dell'area, stante ai contenuti della norma, così come sopra rappresentata, occorre esaminare tutte le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

I terreni di che trattasi, così come si evince dell'elenco allegato al presente particellare, rientra tra le aree urbane dello strumento urbanistico destinate a zona D, per la quale l'Amministrazione Comunale di Sala Consilina ha provveduto a programmare ed attuare tali interventi, che nella fattispecie rientrano tra quelli assoggettabili ai casi di cui all'art. 37 co. 1 - 2° periodo.

Alla luce di quanto innanzi rappresentato ed illustrato si è optato per la determinazione del valore venale di aree edificabili il metodo schematico che verte su un ragionato automatismo estimativo, conforme il più possibile ai principi dell'estimo e capace di dare un equo e rapido risultato al problema delle stime di aree urbane interessate da espropriazione. E bene rappresentare che il costo di produzione utilizzato si riferisce a manufatti adibiti ad uso abitativo, mentre gli immobili che si andranno a realizzare sono di natura industriale-artigianale, pertanto, il costo delle aree, che non può essere comunque superiore al 25% del costo di produzione, ai sensi dell'art. 22 Legge n. 392/1978, vista la natura delle opere e le caratteristiche delle aree di che trattasi, non è assentibile un costo di produzione superiore al 20% del costo di produzione.

Si è optato, invece, per le aree soggette a vincolo e pertanto non edificabili di fatto la relativa indennità è stata determinata in base al criterio del valore agricolo (Va) del suolo, tenendo in considerazione il V.A.M. fissato dalla Commissione Provinciale Espropri Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 40 del 16.07.2007 anno 2006 e valido 2007).

METODO SCHEMATIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

PREMESSA:

Il metodo schematizzato, studiato per la determinazione del probabile valore delle aree edificabili, permette di dare una soluzione sintetica e rapida, coerente il più possibile con i principi estimativi ed applicabile in sede:

- di calcolo delle indennità per acquisizione di aree urbane da destinarsi ad utilizzazioni collettive;
- di valutazione di aree ricadenti nell'ambito dello strumento urbanistico con destinazione alla edificazione privata.

In un momento in cui la politica del territorio è rivolta ad una ordinata programmazione dello sviluppo degli insediamenti urbani con vaste aree destinate a verde pubblico attrezzato e ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie, è necessario cercare nel campo estimativo una soluzione, conforme il più possibile ai principi economici dell'estimo, capace di dare un equo e rapido risultato al problema delle stime di aree urbane, attraverso un ragionato automatismo estimativo che agevoli l'operatore e che riduca al minimo la materia del contenzioso.

Sintesi della schematizzazione.

Lo schema operativo che, permette di determinare il probabile valore da attribuire ad un'area edificabile, verte sull'impostazione dei seguenti elementi:

- costo di produzione dell'edilizia convenzionata;
- classe demografica del comune;
- indice di edificabilità;
- ubicazione;
- mercato edilizio della zona;
- caratteristiche proprie del terreno;
- estensione dell'area da valutare.

Al probabile valore si perviene seguendo le colonne della schematizzazione, previo moltiplicazione dei coefficienti di merito, rilevabili dagli scomparti delle colonne dello schema proposto, con i dati relativi all'area da valutare.

IL COSTO DI PRODUZIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Il costo di produzione viene calcolato dal Ministero dei LL.PP. e reso noto entro il 31 marzo di ogni anno con DPR (art. 22 legge 21.7.78, n. 392).

Il costo stesso tiene conto:

- dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- dell'incidenza del contributo di concessione;
- del costo dell'area che non potrà essere superiore al 25% del costo di produzione;
- degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

COSTO DI PRODUZIONE BASE RIFERITO AL MC.

Il costo di produzione base riferito al mq viene diviso per cinque (altezza media di un manufatto destinato a fini industriali)

CLASSE DEMOGRAFICA

Si sceglie il coefficiente di merito, variabile secondo la classe demografica del Comune in cui ricade l'area da valutare. I coefficienti sono pari a quelli di cui all'art. 17 della legge 27.7.78 n. 392.

COSTO DI PRODUZIONE BASE AL MC. PER CLASSE DEMOGRAFICA

Si determina moltiplicando i seguenti due termini: costo di produzione base a mc. per coefficiente di merito della classe demografica.

INDICE DI EDIFICABILITA'

Si assume per le aree di che trattasi, essendo queste aree destinate ad attività di tipo industriale artigianale per la quale si rende necessario procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria utilizzando quale indice di edificabilità un indice comprensoriale.

In merito a questo indice si opera come segue:

- si analizza un'ampia area comprensoriale dello strumento urbanistico con omogenee caratteristiche obiettive e subobiettive;
- si determina la volumetria realizzabile in ogni zona, con differenziata destinazione, ricadente nell'ambito dell'area comprensoriale moltiplicando i seguenti due termini:
 - indice di edificabilità previsto;
 - superficie che abbia quella destinazione;
- si sommano le volumetrie realizzabili nelle varie zone urbanistiche dell'area comprensoriale;
- si divide la volumetria complessiva con la superficie totale del comprensorio;
- il rapporto dei due termini di cui al punto precedente determina l'indice medio di edificabilità.

La richiesta per tali zone vincolate, perviene solo dagli Enti Pubblici i quali seguono per l'incameramento la via espropriativa. Pertanto, la valutazione di esse basata su un indice medio di edificabilità comprensoriale, esprime una logica estimativa che più si avvicina alla legittimità in quanto rappresenta "un equo ristoro" per l'espropriato. Nel caso di indennizzo dell'area occupata per la realizzazione di opere pubbliche.

Si rappresenta, altresì, che il valore venale determinato sarà applicato esclusivamente sulle aree edificabili, la dove queste risultassero inedificabili, per la presenza di qualsivoglia tipologia di vincolo, queste saranno indennizzate con il VAM secondo la zona censuaria e la coltura di riferimento.

COSTO BASE A MC. PER CLASSE DEMOGRAFICA E PER INDICE DI EDIFICABILITA'.

Si ottiene moltiplicando i seguenti due termini:

- costo base a mc. per classe demografica;
- indice di edificabilità da assumere secondo la tipologia dell'area da valutare.

INCIDENZA AREA SUL COSTO BASE DI PRODUZIONE VARIABILE PER CLASSE DEMOGRAFICA

Le aliquote assunte, secondo la classe demografica del comune, è pari al 20% (art. 22 L. 392/78)

VALORE DELL'AREA A MQ. IN POSIZIONE MARGINALE E SECONDO LA CLASSE DEMOGRAFICA

Si determina moltiplicando i seguenti due termini:

- costo base a mc. per classe demografica e per indice di edificabilità
- incidenza area su costo base.

UBICAZIONE DELL'AREA DA VALUTARE

Si sono assunti i coefficienti di merito, seguendo la scala di apprezzamento, stabilita, per l'ubicazione, dall'art. 18 della L. 392/78, con la sola rettifica maggiorativa per l'ubicazione delle aree nelle zone centrali.

VALORE DELL'AREA A MQ. IN BASE ALLA CLASSE DEMOGRAFICA E ALL'UBICAZIONE

Si determina moltiplicando i seguenti due termini:

- valore unitario dell'area in posizione marginale;
- coefficiente ubicazionale assunto secondo il caso

MERCATO EDILIZIO DELLA ZONA

E' stato esaminato secondo tre livelli di classi demografiche con attività di mercato edilizio secondo la seguente scala di merito:

ottimo, buono, scarso, molto scarso.

Ad ogni situazione di mercato e' stato attribuito un coefficiente di merito. I coefficienti sono stati studiati e analizzati alla luce di obbiettive considerazioni e situazioni di mercato edilizio per importanza di centro demografico.

CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DA VALUTARE, MERITO MEDIO E COEFFICIENTE

ATTRIBUIBILE

Importanza significativa assumono le caratteristiche proprie di un terreno previsto per l'edificazione dallo strumento urbanistico. Esse incidono sulla stima in misura, spesse volte, rilevante quando influenzano negativamente la materia economica, richiamando costi elevati per l'utilizzazione proficua dell'area.

Pertanto nello schema operativo, e' stata introdotta una serie di caratteristiche proprie per ciascuna delle quali, l'operatore, preposto alla stima esprime il merito che viene poi, considerato nella media secondo la scala di pregio: caratteristiche ottime, caratteristiche buone, caratteristiche scadenti.

A ciascun gradino di merito è stato dato un coefficiente maggiorativo o diminutivo rispetto all'unità.

VALORE UNITARIO APPLICABILE PER LOTTI DI TERRENO FINO A 1.000 MQ.

Il valore resta determinato moltiplicando i seguenti tre termini:

- valore dell'area a mq. riferito in base demografica e all'ubicazione;
- coefficiente riferito al mercato edilizio della zona scelto in base alla scala di merito;
- coefficiente di merito per caratteristiche proprie dell'area scelto secondo la scala dei valori.

VALORE UNITARIO DELL'AREA APPLICABILE PER LOTTI SUPERIORI A MQ. 1000 E FINO A MQ 5.000 E OLTRE SCAGLIONATI PER CONSISTENZA

Il valore unitario dell'area in base all'estensione si determina moltiplicando i seguenti due termini

- valore unitario dell'area applicabile per i lotti di terreno fino a 1.000 mq.
- coefficiente, pari o inferiore all'unità, stabilito in misura inversa all'aumentare della consistenza nel modo riportato negli scomparti, assunto come segue secondo il caso:
 - ❖ coefficiente 1,00 per lotti di terreno fino a 1.000 mq.
 - ❖ coefficiente 0,95 per lotti di terreno superiori a 1.001 mq. e fino a 2.500;
 - ❖ coefficiente 0,90 per lotti di terreno superiori a 2.501 mq. e fino a 5.000;
 - ❖ coefficiente 0,85 per lotti di terreno oltre 5.000 mq.

I predetti coefficienti riduttivi sono stati determinati tenendo conto:

- delle maggiori spese per lottizzazioni nei casi di maggiore estensione dell'area;
- del maggiore spazio di tempo occorrenti per la vendita dei lotti;
- dell'alea di incertezza per situazioni politiche, economiche ed amministrative;
- della legge economica della domanda e dell'offerta che influenza il mercato suscettibile di fluttuazione.

RELAZIONE DI STIMA

Con la presente relazione si è determinato il valore a mq delle aree oggetto dei lavori di "REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURE IN AREA P.I.P. IN LOCALITÀ MEZZANELLO".

Si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, in ottemperanza a quanto disposto delle due sentenze della Corte Costituzionale n. 348/2007 e 349/2007.

Alla luce di quanto sopra esposto si è proceduto alla determinazione della predetta indennità applicando il metodo schematizzato illustrato in premessa, che si concretizza nel modo seguente:

IL COSTO DI PRODUZIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA (COL. 1)

Il costo di produzione, calcolato dal Ministero dei LL.PP. è stato reso noto con Decreto del 30.1.1997, G.U. 28.2.1997 n. 49, che nella nostra zona ammonta a €. 695,15.

COSTO DI PRODUZIONE BASE RIFERITO AL MC. (COL. 2)

Col. 1 : 4,5 (dove 4,5 è rappresentato dall'altezza media di un qualsiasi manufatto con destinazione di

tipo industriale)

CLASSE DEMOGRAFICA (COL. 3)

Art. 17 della legge 27.07.78 n. 392, per comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti coefficiente uguale a 0,90.

COSTO DI PRODUZIONE BASE AL MC. PER CLASSE DEMOGRAFICA (COL. 4)

Col. 2 x col. 3

INDICE DI EDIFICABILITA' (COL. 5)

Elementi di calcolo:

- superficie comprensoriale = mq. **2.648.002,00;**

così suddivisa secondo il P.R.G.

ZONA	INDICE	SUPERFICIE	VOLUME REAL.
Area industriale D	2,00	377.252,00	754.504,00
Zone agricole comuni	0,03	1.960.000,00	58.800,00
Zone agricole speciali	0,03	67.500,00	2.025,00
Attr.d'interesse comprensoriale	2,50	46.000,00	115.000,00
Attrezzature collettive	2,50	250,00	625,00
Verde pubblico	0,03	30.000,00	900,00
Istruzione	2,50	4.500,00	11.250,00
Zone di completamento B2	2,00	132.500,00	265.000,00
Zone di espansione	0,80	30.000,00	24.000,00
	totale	2.648.002,00	1.232.104,00

Indice medio di edificabilità comprensoriale = volume totale / sup. comprensoriale

Indice medio di edificabilità comprensoriale = 1.232.104,00 / 2.648.002,00 = **0,465 mc/mg**

COSTO BASE A MC. PER CLASSE DEMOGRAFICA E PER INDICE DI EDIFICABILITA' (Col. 6)

Col. 4 x col. 5

INCIDENZA AREA SUL COSTO BASE DI PRODUZIONE VARIABILE PER CLASSE DEMOGRAFICA (Col. 7)

Art. 22 L. 392/78. Nel caso in esame si ritiene applicabile l'aliquota del 20% per le motivazioni sopra esposte.

VALORE DELL'AREA A MQ. IN POSIZIONE MARGINALE E SECONDO LA CLASSE DEMOGRAFICA (Col. 8)

Col. 6 x col. 7

UBICAZIONE DELL'AREA DA VALUTARE (Col. 9)

Art. 18 della L. 392/78. In considerazione della posizione periferica dell'area si è assunto un coefficiente pari ad 0,85.

VALORE DELL'AREA A MQ. IN BASE ALLA CLASSE DEMOGRAFICA E ALL'UBICAZIONE (Col. 10)

Col 8 x col. 9

MERCATO EDILIZIO DELLA ZONA (Col. 11)

E' stato attribuito un coefficiente di merito uguale a 1,00 studiato ed analizzato alla luce di obbiettive considerazioni e situazioni di mercato edilizio per l'importanza del centro demografico. Si precisa che nell'attribuzione di tale indice non si è tenuto conto delle aree gravate da vincolo in quanto per queste si procederà ad indennizzarle con il criterio del valore agricolo.

CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DA VALUTARE, MERITO MEDIO E COEFFICIENTE ATTRIBUIBILE (Col. 12-13-14)

Date le caratteristiche medie del terreno è stato attribuito il coefficiente 1,00.

VALORE UNITARIO APPLICABILE PER LOTTI DI TERRENO FINO A 1.000 MQ. (Col. 15)

VALORE UNITARIO DELL'AREA APPLICABILE PER LOTTI SUPERIORI A MQ. 1000 E FINO A MQ 5.000 E OLTRE SCAGLIONATI PER CONSISTENZA (Col. 16)

Trattandosi di terreni con estensioni variabili si è reso necessario procedere all'applicazione dei diversi coefficienti correttivi che tengono conto dell'estensione nominale delle particelle. Si fa espressamente riferimento alla tabella allegata alla presente relazione di stima.

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Vedi allegati.

Si precisa che se il proprietario del terreno espropriato accetta la cessione volontaria, avviene la liquidazione sulla base dell'indennità calcolata in base alla determinazione del valore venale con il metodo schematizzato innanzi rappresentato, a meno del 25% in applicazione dell'art. 37 co. 1 2° periodo del d.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., con aumento del 10% in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 45 co. 2 lett. a).

Si precisa, altresì, che trattandosi di aree di tipo "D", si applica l'art. 35 del d.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., applicando la ritenuta nella misura del 20% a titolo di imposta.

Nell'ipotesi che il proprietario non accetti l'indennità offerta l'indennità stessa segue per la determinazione la via del contenzioso per verificare la correttezza del calcolo del valore venale.

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Ing. Attilio DE NIGRIS