

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01

CUP: J31J05000010001

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

POTENZIAMENTO DELLA LINEA RHO-ARONA

TRATTA RHO – GALLARATE

QUADRUPLICAMENTO RHO – PARABIAGO E RACCORDO Y

Espropriazioni - Relazione giustificativa della spesa

Tratta Rho - Parabiago e Raccordo "Y"

SCALA :

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

MDL1 30 D 43 RG AQ0000 002 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data	
A	Emissione definitiva	A.D'Aversa 	Dic-17	C.Moccagatta 	Dic-17	S.Borelli 	Dic-17	M.Cornedini 	Dic-17

File:

n. Elab.:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

Tratta Rho – Parabiago incluso Raccordo Y

Sommario

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI.....	1
2 - NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	2
3 - QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	3
4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	3
4.1 - Terreni.....	4
4.2 - Fabbricati	4
5 - ACCERTAMENTO DELLE QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE.....	5
5.1 - Terreni.....	5
5.2 - Fabbricati sul sedime incisi dall'opera ferroviaria.....	6
5.3 - Fabbricati frontisti dell'infrastruttura ferroviaria	6
6 - CRITERI DI STIMA	7
6.1 - Fabbricati	7
6.2 - Aree Agricole.....	8
6.3 - Aree Edificabili.....	8
6.4 – Aree a Standard – attrezzature di interesse generale e/o verde pubblico.....	9
6.5 – Asservimento per deviazione Pubblici Servizi	9
7 - LIEVITAZIONE VALORI, DANNI ED IMPOSTE	9

	Committente: R.F.I. S.p.A. Progettazione: ITALFERR S.p.A.		Potenziamento della Linea RHO - ARONA Tratta: RHO - GALLARATE		
	PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO MDL1	LOTTO 30	CODIFICA DOCUMENTO D 43 RG AQ00 0 0 002	REV. A

1 – INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente progetto definitivo è attualmente oggetto di una procedura di approvazione ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 163/2006, avviata nell'ottobre 2013, nell'ambito della quale il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con proprio parere ha ritenuto che detto progetto definitivo dovesse essere rielaborato, integrato ed aggiornato secondo le osservazioni e prescrizioni riportate nel parere stesso.

Tale revisione del progetto ne rappresenta pertanto la rielaborazione/integrazione conseguente al parere reso dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza del 26 settembre 2014.

Lo scopo è quello di rappresentare tutte quelle attività poste in essere tra le quali gli accertamenti diretti sia in sito che documentali, i criteri adottati e le determinazioni assunte per la formulazione del prezzo afferente le indennità di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea che sarà necessario liquidare per l'acquisizione degli immobili e dei diritti reali necessari all'insediamento dell'opera ferroviaria e delle opere ad essa connesse come la viabilità e l'elettrodotto di alimentazione.

Si è anche tenuto conto degli oneri d'imposta connessi e conseguenti agli adempimenti del registro, dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2 - NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea da corrispondere alle proprietà è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 come modificato dal D.lgs 302/2002 ed anche in applicazione della Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 che all'art. 2 commi 89 e 90 ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 con riguardo all'applicabilità dei V.A.M..

Al riguardo degli indennizzi da corrispondere per le situazioni da "frontismo" sono applicati i criteri rivenienti dalle *"Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho – Gallarate"* (allegate alla presente relazione), mentre l'individuazione dei fabbricati frontisti e le rispettive localizzazioni rispetto alla sede ferroviaria riviene dalle *"Planimetrie di individuazione dei fabbricati frontisti ad uso abitativo"*.

La documentazione di riferimento per la presente relazione è costituita dai Piani Particellari di ciascun comune interessato redatti su base catastale nei quali è riportato il perimetro esterno dell'intera opera ferroviaria che costituisce l'indicazione grafica degli immobili da acquisire.

Gli Elenchi delle Ditte redatti in conseguenza dei menzionati Piani Particellari riportano invece l'estensione degli immobili da acquisire ed indicano degli intestatari catastali incisi dal procedimento espropriativo, anche questi ultimi suddivisi per ciascun singolo comune.

I comuni attraversati dall'opera ricadono all'interno del territorio delle provincie di Milano e Varese. In particolare ricadono nella **Provincia di Milano** i comuni di Rho - Pregnana Milanese - Pogliano Milanese - Nerviano - Vanzago - Canegrate - Parabiago - Legnano, e nella **Provincia di Varese** i comuni di Castellanza - Busto Arsizio.

3 - QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

La valorizzazione dell'impegno della spesa per le espropriazioni tiene conto, oltre che delle indennità di espropriazione propriamente riferite all'acquisizione degli immobili direttamente incisi dalla procedura, anche delle situazioni riferite ai cosiddetti "danni da frontismo", mentre esclude gli indennizzi riferiti all'imposizione delle servitù nei confronti dei ricettori con immissioni di rumore e impatto residuo in facciata eccedente i limiti imposti dal D.P.R. 459/98 per i quali, sempre nell'ambito del progetto in argomento, viene separatamente redatta una perizia puntuale.

Sono altresì incluse le indennità da corrispondere per l'imposizione delle servitù per la deviazione dei pubblici servizi interferiti; sono, invece, escluse le indennità di occupazione definitiva di aree di proprietà del Gruppo Ferrovie, oltre che le indennità per le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione e destinate alle opere provvisorie, ai siti di cantiere e di stoccaggio, agli accessi provvisori ed attività similari da ricondurre alla sfera di competenza dell'Appaltatore nell'ambito dello sviluppo del Progetto Esecutivo.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Per l'accertamento della consistenza dei terreni si è proceduto con sopralluoghi in sito, mentre per i fabbricati l'accertamento è intervenuto senza accedere all'interno ma solo con indagini esterne che hanno comunque consentito di individuare la destinazione d'uso e, con sufficiente approssimazione, anche le condizioni manutentive e di vetustà.

Presso gli Enti Locali, attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti si sono individuate le destinazioni urbanistiche dei terreni.

Attraverso la consultazione dei siti e delle riviste specializzate del settore immobiliare ed anche presso le agenzie immobiliari di zona si è proceduto invece ad accertare il più probabile valore di mercato da adottare.

4.1 - Terreni

Sulla base degli elementi acquisiti nel corso delle indagini territoriali le aree da espropriare sono sostanzialmente classificabili in 6 diverse tipologie e più precisamente

- **aree agricole**
- **aree edificabili con destinazione abitativa**
- **aree edificabili con destinazione produttiva/commerciale**
- **aree a Standard – attrezzature di interesse generale e/o verde pubblico**
- **aree edificate ad uso abitativo**
- **aree edificate ad uso produttivo/commerciale**

Giova precisare che per aree agricole si sono intese quelle aree che gli strumenti urbanistici vigenti inseriscono in quei comparti appunto definiti agricoli.

Sono state considerate edificabili le aree per le quali gli strumenti urbanistici PRG/PGT consentono la effettiva edificazione sia ai fini della espansione residenziale che a quella industriale/commerciale – edificabilità legale e di fatto.

A tal proposito si sono quindi distinte quelle aree il cui indirizzo è finalizzato all'insediamento abitativo da quelle invece destinate ad accogliere gli insediamenti produttivi/commerciali.

Tra le aree classificate edificabili si è altresì rilevata la presenza di zone "Verdi" per le quali è stato accertato il solo requisito dell'edificabilità legale e non la reale possibilità edificatoria –Aree Standard.

Per aree edificate si sono invece intese quelle aree che, pur ricadendo all'interno di zone classificate edificabili/commerciali/industriali, costituiscono il sedime pertinenziale di fabbricati abitativi/commerciali/industriali per le quali le reali possibilità edificatorie sono compromesse essendo già saturati gli indici di fabbricabilità consentita.

Anche in questo caso si sono comunque distinte le aree pertinenziali ai fabbricati abitativi da quelle di pertinenza ad insediamenti produttivi/commerciali.

4.2 - Fabbricati

L'esame degli elaborati di progetto e della successiva verifica in sito hanno consentito di individuare i fabbricati interessati le cui caratteristiche costruttive, l'attuale utilizzo e l'insediamento in loco determinano la distinzione in due distinte tipologie.

- ✓ **Abitativa** - attribuita ai fabbricati utilizzati per la civile abitazione e per quelle attività connesse a tale finalità.
- ✓ **Produttiva** – attribuita a quegli immobili destinati ad attività industriali/commerciali e comunque connesse al settore del terziario e produttivo.

Il differente stato manutentivo e di vetustà accertato impone, ai fini dell'attribuzione del valore di mercato riferito all'attualità, l'applicazione di coefficienti di differenziazione rispetto al valore al nuovo.

Al riguardo le riviste del settore immobiliare stabiliscono i coefficiente medi sottoriportati che sono quindi adottati per la valorizzazione delle indennità spettanti alla proprietà.

stato	abitativi	stato	produttivi
ottimo	1,00	ottimo	1,00
buono	0,80	buono	0,80
sufficiente	0,70	sufficiente	0,70
mediocre	0,60	mediocre	0,60
		scarso	0,50
rudere	0,20		

5 - ACCERTAMENTO DELLE QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

5.1 - Terreni

Sulla base dei Piani Particellari di esproprio e degli Elenchi delle Ditte sono da espropriare le aree come di seguito individuate:

tipologia aree incise	Rho	Pregnana	Pogliano	Nerviano	Vanzago	Canegrate	Parabiago	Legnano	Castellanza	Busto A.
Agricole	14.635	31.839	11.718	15.634	11.428	5.872	3.948	0	0	0
Edificabili abitative	0	0	0	0	2.044	0	5.179	0	0	711
Edificabili produttive	0	15.188	6.763	0	185	0	13.457	0	3.034	0
Standard	0	20.210	2.445	17.062	18.802	5.944	10.403	0	1.849	5.113
Edificate abitative	0	2.747	39	0	4.458	0	4.951	0	0	1.859
Edificate produttive	0	2.381	0	4.684	1.088	0	3.335	1.540	3.139	0
Totale	14.635	72.365	20.965	37.380	38.005	11.816	41.273	1.540	8.022	7.683

Sono invece da asservire per deviazione Pubblici Servizi e/o elettrodotto le seguenti aree:

tipologia aree incise	Rho	Pregnana	Pogliano	Vanzago	Parabiago	Castellanza
Agricole	1.024	29	1.005	28.371	0	0
Edificabili abitative	0	0	0	0	1.184	0
Edificabili produttive	0	3.204	0	0	0	0
Standard	0	1.522	0	0	543	0
Edificate abitative	0	85	0	0	186	0
Edificate produttive	0	471	0	240	0	253
Totale	1.024	5.311	1.005	28.611	1.913	253

5.2 - Fabbricati sul sedime incisi dall'opera ferroviaria

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di un totale di **115 fabbricati** dei quali **35 a destinazione abitativa** e **5 a destinazione commerciale/produttiva**. Gli ulteriori **75 corpi di fabbrica** rientrano tra i fabbricati accessori ed annessi tra i quali figurano box, tettoie con varie funzionalità e ricoveri per attrezzature.

Le quantità espresse in metri quadrati e suddivisi per comune di appartenenza sono rappresentate di seguito.

tipologia fabbricati	Rho	Pregnana M.se	Pogliano M.se	Nerviano	Vanzago	Canegrate	Parabiago	Legnano	totale MI
Abitativi mq.	0	935	0	0	1.380	0	2.501	0	4.816
Produttivi mq.	0	0	0	0	60	0	0	0	60
Acessori mq.	0	289	0	100	305	0	726	0	1.420
totale	0	1.224	0	100	1.745	0	3.227	0	6.296

tipologia fabbricati	Castellanza	Busto Arsizio	totale VA
Abitativi mq.	0	948	948
Produttivi mq.	0	291	291
Acessori mq.	0	0	0
totale	0	1.239	1.239

TOTALE
5.764
351
1.420
7.535

5.3 - Fabbricati frontisti dell'infrastruttura ferroviaria

I fabbricati frontisti come prescritto dalle “Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho – Gallarate” sono stati individuati rispetto alla loro localizzazione rispetto alla sede ferroviaria ed in particolare rispetto a tre distinte fasce misurate dalla rotaia più esterna e più precisamente fino a 10 metri dalla rotaia, da 10 a 20 metri e da 20 a 30 metri.

Di seguito è data evidenza numerica dei fabbricati frontisti e delle relative estensioni, mentre la rappresentazione ed individuazione grafica riviene dalle Planimetrie di individuazione dei fabbricati frontisti ad uso abitativo.

COMUNE	fascia 0-10 mt.		fascia 10 - 20 mt.		fascia 20 - 30 mt.	
	Numero fabbricati residenziali	Superf. Mq.	fabbricati residenziali	Superf. Mq.	fabbricati residenziali	Superf. Mq.
Pregnana Milanese	1	4	7	1.128	15	1.338
Vanzago	0	0	25	2.350	44	11.736
Pogliano Milanese	0	0	6	404	8	1.353
Nerviano	0	0	0	0	3	976
Parabiago	5	383	15	3.403	16	2.903
Canegrate	0	0	2	112	10	1.892
Busto Arsizio	0	0	2	96	5	612
TOTALE	6	387	57	7.493	101	20.810

6 - CRITERI DI STIMA

6.1 - Fabbricati

La normativa stabilisce per questa fattispecie l'applicabilità del disposto dell'articolo 38 del D.P.R. 327/2001 – *“Determinazione dell’indennità nel caso di esproprio di un’area legittimamente edificata”* ed in particolare, al comma 1 che *“l’indennità è determinata nella misura pari al valore venale”*.

L'accertamento del valore venale è quindi avvenuto in maniera puntuale per ciascun comune e secondo le destinazioni d'uso acquisendo gli elementi utili attraverso le indagini di mercato presso le agenzie del settore e attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare.

Al riguardo si è quindi adottata la quotazione dei **fabbricati non intensivi per le destinazioni abitative**, mentre per quelle **produttive la quotazione di riferimento utilizzata è stata quella del capannone industriale tipico**.

Il valore venale al nuovo così accertato è stato adeguato alle condizioni manutentive e di vetustà con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione più sopra esposti.

Nel caso di esproprio il valore ottenuto è da corrispondersi per intero mentre, nel caso dell'indennizzo spettante ai fabbricati frontisti, l'indennizzo, riconducibile alla fattispecie dell'articolo 44 DPR 327/2001 è stato calcolato in applicazione delle *“Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho – Gallarate”* e costituisce una quota parte del valore venale che viene

calcolato nella misura del 50% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada all'interno della fascia compresa tra 0 10 metri rispetto alla rotaia più esterna, nella misura del 27% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada all'interno della fascia compresa tra 10 e 20 metri e nella misura del 14% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada nella fascia compresa tra 20 e 30 metri.

6.2 - Aree Agricole.

L'indennità per i terreni con tali caratteristiche è stata calcolata in applicazione della Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 adottando quindi il valore venale derivante dall'accertamento dei valori di compravendita per immobili con caratteristiche simili e dalle informazioni acquisite presso le associazioni di categoria operanti in zona.

L'indennità spettante al diretto coltivatore oppure ai soggetti con la caratteristica di imprenditore agricolo, in ogni caso titolari di contratti di affittanza agraria, è invece determinata applicando il VAM della coltura accertata e secondo la Regione Agraria di appartenenza dell'immobile.

IL compenso per l'Occupazione temporanea che è stata calcolata in applicazione dell'articolo 50 del DPR 327/2001 ovvero nella misura di 1/12 annuo del valore venale ipotizzando un periodo medio di 18 mesi.

Si è altresì tenuto conto dell'indennizzo spettante per i frutti pendenti che sono stati mediamente calcolati nella misura del 3,5% del VAM da corrispondere all'affittuario coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

6.3 - Aree Edificabili.

La normativa stabilisce per questa fattispecie l'applicabilità del disposto dell'articolo 37 del D.P.R. 327/2001 – *“Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile”* come modificato al comma 1 dalla Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 – articolo 2 commi 89 e 90.

I valori unitari sono stati calcolati, per ciascun comune, sia per la tipologia abitativa che per quella produttiva, valorizzando l'incidenza percentuale dei sedimi pertinenziali rispetto al valore di mercato al nuovo dei fabbricati.

L'acquisizione degli elementi di stima, avvenuta con indagini di mercato in loco e attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare ha consentito di individuare che l'incidenza delle aree rispetto al valore dell'immobile sul quale insistono è, per tutti i comuni, mediamente pari al 15% per aree edificabili con destinazione abitativa e al 12% per le aree edificabili con destinazione produttiva/commerciale.

6.4 – Aree a Standard – attrezzature di interesse generale e/o verde pubblico

Le aree destinate a Standard – attrezzature di interesse generale e/o verde pubblico sono state computate attribuendo la valorizzazione delle aree a standard che incidono mediamente per il 27% sul valore delle aree edificabili a destinazione abitativa.

6.5 – Asservimento per deviazione Pubblici Servizi

I valori unitari assunti a base di perizia per le superfici da asservire per deviazione di Pubblici Servizi sono calcolate con un'incidenza del 25% sul valore venale dell'area, sia essa agricola o edificabile/edificata.

7 - LIEVITAZIONE VALORI, DANNI ED IMPOSTE

Con lo scopo di considerare l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, in uscita seppur lena e graduale dal periodo di forte rallentamento delle compravendite, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori adottati nella misura del 3%.

L'incidenza media per danni alle proprietà – ex art. 33 D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - è stata calcolata nella misura del 5% sull'importo di perizia.

Riguardo alle imposte di registro si considera la misura del 9% dell'indennità. Per le ipocatastali si considera l'importo di €/Ditta 100,00.