

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO PRELIMINARE

INTERVENTI UPGRADING DELLA RETE VIAGGIATORI - MI
NUOVO PRG DELLA STAZIONE DI MILANO LAMBRATE

Relazione giustificativa delle espropriazioni

SCALA:

-

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

NM02 00 R 43 RG AQ0000 001 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	P. Sega	Maggio 2014	C. Moccagatta	Maggio 2014	S. Berelli	Maggio 2014	M. Comedini Maggio 2014

File: NM0200R43RGAQ0000001A.doc

n. Elab.:

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO:	3
2	NORMATIVE E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO:	3
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO:	4
4	CARATTERISTICHE E QUALITA' DELLE AREE DA ESPROPRIARE, ASSERVIRE E/O OCCUPARE TEMPORANEAMENTE	4
4.1	- <i>IMMOBILI DI PROPRIETÀ FERROVIARIA</i>	4
4.2	- <i>IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA</i>	5
5	SITUAZIONE DI PARTICOLARE CRITICITÀ TERRITORIALE:	7
6	CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITÀ:	8
6.1	FABBRICATI:	9
7	CONCLUSIONI:	10

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.

La stesura del documento parte da una breve descrizione 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.

2 NORMATIVE E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO:

L'indennità di espropriazione, asservimento e/o occupazione temporanea da corrispondere alle proprietà è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni ovvero ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 come modificato dal D.lgs 302/2002, dalla Legge 244/2007 del 24 dicembre 2007 (che all'art. 2 commi 89 e 90 ha variato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001) e dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.

La documentazione presa a riferimento è costituita dai Piani Particellari che tengono conto degli ingombri delle opere, comprensive delle aree da occupare temporaneamente per la cantierizzazione e per la realizzazione dei lavori.

Gli elaborati progettuali presi a riferimento per la determinazione degli ingombri dell'opera sono di seguito elencati:

- NM02 00 R 26 P7 CS0000 001A – Planimetria di progetto – tav. 1/3;
- NM02 00 R 26 P7 CS0000 002A – Planimetria di progetto – tav. 2/3;
- NM02 00 R 26 P7 CS0000 003A – Planimetria di progetto – tav. 3/3;
- Planimetria di cantierizzazione – tav. 1/2;
- Planimetria di cantierizzazione – tav. 2/2.

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Gli obiettivi funzionali dell'intervento in progetto PRG sono principalmente i due di seguito specificati:

- Realizzazione di un sistema di interconnessioni AV tra le linee Milano-Bologna e Milano-Venezia.
- Riorganizzazione della radice della Stazione di Milano Lambrate, lato Milano Centrale – Milano Greco, dei binari da I a VI.

L'intervento oggetto del progetto in esame prevede principalmente l'eliminazione dei tagli a raso per i servizi merci e regionali provenienti da Nord (prevalentemente Milano Greco Pirelli) e diretti sulla linea Cintura verso Rogoredo e sulla Linea Smistamento.

Inoltre come ulteriore vantaggio della futura sistemazione a PRG, anche sulla linea Venezia LL, per configurazione d'impianto, potranno circolare senza tagli a raso i servizi treni provenienti da Nord (prevalentemente Milano Greco Pirelli).

4 CARATTERISTICHE E QUALITA' DELLE AREE DA ESPROPRIARE, ASSERVIRE E/O OCCUPARE TEMPORANEAMENTE

4.1 – Immobili di proprietà ferroviaria

L'intervento in argomento, limitatamente alle opere definitive da realizzare, si sviluppa interamente all'interno della proprietà ferroviaria, in prossimità della stazione di Milano Lambrate e delle linee Milano-Genova, Milano-Bologna, Milano-Venezia, Milano Greco-Smistamento, Milano Cintura.

E' opportuno tuttavia sottolineare che le aree necessarie per la realizzazione delle opere, sia provvisorie che definitive, sono interamente riferibili all'asset di gruppo, ma catastalmente intestate a n. 3 Ditte catastali differenti, di seguito elencate:

- R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. con sede in Roma c.f. 01585570581;
- ENTE FERROVIE DELLO STATO con sede in Roma c.f. 01585570581;
- FS SISTEMI URBANI S.R.L. con sede in Roma c.f. 06356181005.

Per i primi due casi dovrà essere interessata la struttura competente di RFI S.p.A. per la messa a disposizione delle aree determinandosi quindi la non necessità di azioni nei confronti di soggetti privati.

L'ultima fattispecie, invece, potrebbe comportare una criticità, in quanto l'occupazione dei cespiti non risultanti al patrimonio di R.F.I. potrebbe essere onerosa e quindi è stata ricompresa nell'importo complessivo di perizia; in ogni caso dovrà essere preventivamente effettuata l'esplicita richiesta di messa a disposizione dei medesimi.

Le aree di proprietà di F.S. Sistemi Urbani necessarie per la realizzazione delle opere definitive, non sono state valutate nella presente perizia, fermo restando che, in fase di sviluppo del Progetto Definitivo, R.F.I. dovrà istituire un tavolo tecnico con F.S. Sistemi Urbani al fine di addivenire all'acquisizione al patrimonio delle aree medesime, valutando qualsiasi eventuale onerosità che tale acquisizione comporterebbe.

4.2 – Immobili di proprietà privata

Il progetto di cantierizzazione prevede altresì l'insediamento del cantiere CB01 su un sedime esterno alla proprietà ferroviaria che la consultazione dei registri catastali ha fatto ricondurre all'Università degli Studi di Milano.

Sono altresì da prevedere in occupazione temporanea alcune aree di proprietà del Politecnico di Milano che fanno parte di un centro sportivo oltre al sedime di via F. Villa per la realizzazione del rilevato ferroviario con conseguente parzializzazione temporanea del traffico.

Si riporta qui di seguito una breve descrizione delle aree interessate dagli interventi di cui sopra corredate dalla documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo:

- Aree da occupare temporaneamente per l'insediamento dei cantieri ARM01 e AS01 per complessivi mq. 8.040 – identificate catastalmente al Catasto Terreni rispettivamente al foglio 320 con il mappale 123 ed al foglio 321 con il mappale 149 – di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. – che costituiscono di fatto la pertinenza ferroviaria – per le quali, atteso che la attuale fase progettuale è a livello preliminare, viene stimato il valore unitario di **€.mq. 140,00**, calcolato secondo le ipotesi estimative descritte nel successivo capitolo 6. In sede di progetto definitivo potrà in ogni caso essere rilevato il valore imputato in asset dalla Società proprietaria poiché è presumibile che su tale base si possa determinare l'importo della locazione.
- Aree da occupare temporaneamente per l'insediamento del Campo Base CB01 per complessivi mq. 8.340 – identificate catastalmente al Catasto Terreni al foglio 320 con il mappale 89 – di proprietà dell'Università degli Studi di Milano – aggiornate al vigente PRG come "attrezzature pubbliche di interesse comunale" - in atto tenute a prato con presenza di vegetazione spontanea (**Foto 1**) – valore unitario **€.mq. 140,00**.



Foto 1

- Aree da occupare temporaneamente per l'insediamento del Cantiere Operativo CO01 per complessivi mq. 2.220 – identificate catastalmente al Catasto Terreni al foglio 320 rispettivamente con i mappali 139, 142 – costituiscono il sedime della sottostazione elettrica, per le quali non è previsto alcun indennizzo, poiché di proprietà R.F.I. (**Foto 2**) – e con il mappale 75 - di proprietà del Comune di Milano in atto tenute a orto urbano (**Foto 3**) – per le quali si stima un valore unitario **€.mq. 140,00.**



Foto 2



Foto 3

- Aree da occupare temporaneamente per l'insediamento del Cantiere Operativo CO02 per complessivi mq. 2.485 – identificate catastalmente al Catasto Terreni al foglio 359 con il mappale 3 - per le quali non è previsto alcun indennizzo, poiché di proprietà R.F.I. e quindi da mettersi a disposizione in forma non onerosa.



Foto 4



Foto 5

- Le aree da occupare temporaneamente per l'esecuzione dei lavori sono di proprietà del Politecnico di Milano, ricadenti sul foglio 320 mappale 18, ed attualmente adibite a campo sportivo per la pratica del rugby. Il campo si presenta completamente inerbito e sono segnalate le linee laterali con polvere di gesso ed i pali. L'area è completamente recintata con recinzione in ferro posata su muretto in cls. (Foto 4 – 5).

5 SITUAZIONE DI PARTICOLARE CRITICITA' TERRITORIALE:

Vista la collocazione in ambito sostanzialmente urbano degli interventi si determinano situazioni di criticità territoriali delle quali è data notizia con la Relazione di Qualifica della Valutazione Tecnico/Economica.

In particolare sono esplicitate le attività da porre in essere per l'esecuzione dei lavori ferroviari e per la salvaguardia del fabbricato nel quale è insediato un centro sportivo polifunzionale adibito a palestra del circuito Virgin Active –e della relativa area pertinenziale (Foto 6-7).

La zona posta al confine con la linea ferroviaria è destinata a pertinenza del fabbricato medesimo e costituita da una soletta in C.A. a quota stradale posta a copertura di due piani interrati destinati a parcheggio a servizio della palestra stessa.

A tale proposito la sovrapposizione dei limiti di occupazione sulle mappe catastali non dà evidenza di occupazioni sia provvisorie che definitive – l'opera è quindi interamente contenuta entro la proprietà ferroviaria.

Sul tema è comunque utile ricordare che nei casi come quello in esame, dove le occupazioni si collocano in sovrapposizione al confine oppure in stretta prossimità, l'attendibilità della mappa catastale è piuttosto limitata.

La documentazione progettuale, che risente dell'approssimazione propria di un progetto preliminare, non esplicita la necessità di procedere con l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio: in tal caso non è da prevedersi alcun indennizzo alla proprietà, fatto salvo che durante i lavori si determinino danni

strutturali oppure situazioni di pericolo tali da consigliare lo sgombero dell'edificio e, quindi, la conseguente interruzione dell'attività commerciale che dovrà naturalmente essere rifiuta alla proprietà.

Nel caso in cui invece si determinasse la necessità di procedere ad occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione durante l'esecuzione dei lavori è senz'altro dovuto il ristoro alla proprietà per il mancato utilizzo delle zone destinate a parcheggio che dovrà tenere conto della possibilità che tale fattispecie pregiudichi a sua volta l'attività commerciale.

Nel merito, fermo restando che restano indeterminate sia la durata delle eventuali occupazioni che la loro incidenza % sul fabbricato e pertinenze, è ipotizzabile un danno all'attività che si colloca tra **€. 80.000,00 e €.100.000,00 €/mese.**

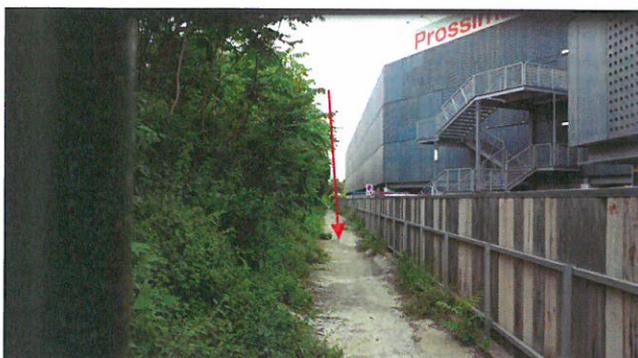


Foto 6



Foto 7

6 CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA':

Le attività sul territorio, come riferito nella presente relazione, sono circoscritte alla sola occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione per l'esecuzione dei lavori per la quale è applicabile il disposto dell'art. 50 del T.U. sulle espropriazioni DPR 327/2001 e s.m.i. come integrato dalla L.244/2007 che, vista la natura urbana delle aree, trova in questa fattispecie la sua puntuale applicazione.

Accertato quindi un valore medio per abitazioni di recente costruzione compreso tra €/mq. 1.900,00 e €/mq. 2.200,00 per fabbricati abitativi in zona Lambrate, ai quali è applicabile ed un'incidenza dell'area pertinenziale pari al 39%, si determina un valore compreso tra €/mq 741,00 e €/mq 858,00.

Considerato che le aree da occupare sono azionate nel vigente PRG in zona F, la dottrina estimativa consente di applicare un valore percentuale del 27%, al netto degli oneri necessari per gli oneri di urbanizzazione valutato nella misura del 35%.

Alla luce di quanto sopra si ottiene un valore compreso tra 130,00 e 150,00 €/mq. la cui media aritmetica sarà adottata a base di stima ovvero **140,00 €/mq.**

L'indennizzo dovuto per l'occupazione temporanea delle aree identificate con i mappali 18 e 89 del foglio 320, per un totale di mq. 430, sarà quindi calcolato nella misura del dodicesimo annuo applicato per tutta la durata dei lavori, frazioni mensili comprese, ovvero per un periodo di 5 anni.

Restano esclusi dalla presente perizia i costi di demolizione e ricostruzione delle recinzioni e degli impianti che sono da allocarsi in altra voce di spesa.

6.1 FABBRICATI:

Il progetto prevede la demolizione della attuale sottostazione elettrica e di alcuni fabbricati di proprietà ferroviaria adibiti a deposito/magazzino, per i quali la presente perizia non alloca voci di spesa.

Al di sotto di un'arcata ferroviaria, per una superficie di **530,00 mq**, all'altezza di Via A. Vanzetti, è collocata un'attività commerciale (Carrozzeria) – (**Foto 8-9**) , per la quale è attualmente in vigore un contratto di locazione con Ferservizi S.p.A..

Con la finalità di avere la disponibilità dell'immobile in tempo utile per l'inizio dei lavori ferroviari dovrà essere interessata la competente struttura di RFI S.p.A. che a sua volta dovrà provvedere nei confronti di Ferservizi S.p.A. per divenire alla cessazione della locazione in corso.

A tale riguardo la presente perizia prevede anche il costo per la risoluzione anticipata del contratto di affitto in vigore, utilizzando come parametro il canone di affitto medio della zona riferito a locali commerciali aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari - valore unitario **€/mq. al mese. 3,00**. Sono altresì da considerare gli oneri per il trasloco, per il possibile danno dovuto al fermo attività e l'avviamento commerciale derivante al locatario per il trasferimento dell'attività produttiva, quantificabile in **55.000,00 €**.



Foto 8



Foto 9

7 CONCLUSIONI:

L'applicazione delle quantità e dei criteri di stima susposti concorrono quindi a determinare l'importo complessivo pari a **€. 1.050.000,00** al netto degli oneri per l'eventuale danno alla palestra del circuito Virgin Active.