



*Ministero dell' Ambiente
e della Tutela del Territorio
e del Mare*

DIREZIONE GENERALE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL MARE

DIVISIONE II
BIODIVERSITA', AREE PROTETTE, FLORA E FAUNA

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA
DEL TERRITORIO E DEL MARE
Direzione Generale per la Protezione della Natura e del Mare

REGISTRO UFFICIALE - USCITA
Prot. 0002262/PNM del 04/02/2016
DIV II

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA
DEL TERRITORIO E DEL MARE
Direzione Generale per le Valutazioni e le Autorizzazioni Ambientali

REGISTRO UFFICIALE - INGRESSO
Alla DGVA 0003032 DVA del 08/02/2016
- SEDE -

Con allegato

Riassegnazione corrispondenza

Oggetto: Condomino Cavour – Via Cavour 1/3 Altavilla Vicentina (VI)

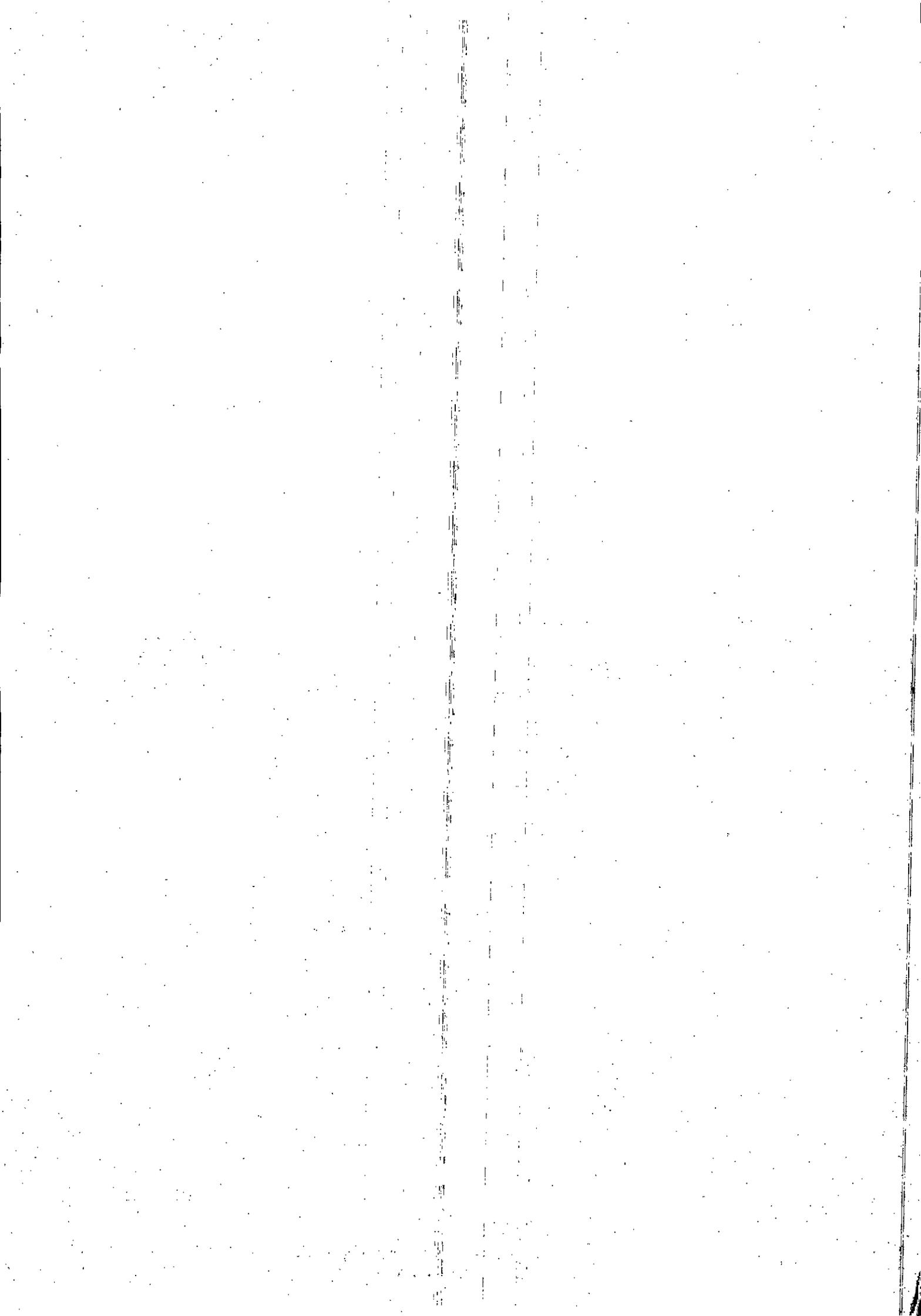
Si fa riferimento alla documentazione inviata via *pec* dall'Amministratore del Condominio Cavour, Dr.ssa Samantha Buzzacchera, del 25.01.2016, sito nel Comune di Altavilla Vicentina (VI), con la quale viene richiesto alle Società RFI e ITALFERR un risarcimento danni per la decurtazione del valore dell'immobile dovuta alla realizzazione della tratta della linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova, sub tratta Verona-Vicenza 1° lotto funzionale Verona-bivio Vicenza, sub lotto Montebello Vincentino-bivio Vicenza.

Come riportato negli indirizzi della suddetta lettera, la comunicazione indirizzata a codesta DG VA è stata erroneamente inoltrata alla *pec* di questa Direzione Generale.

Si provvede pertanto con la presente alla riassegnazione della richiamata documentazione.

Il Dirigente
Dr. Antonio Maturani





AUEGATO

STUDIO COMMERCIALE

Viero Rag. Pietro

Viero Rag. Gabriella

36100 VICENZA
VIA LUSSEMBURGO, 37 - TEL./FAX 0444-321446

Buzzacchera Rag. Samantha

Spett.le
Società Italferr S.p.A
c/o Responsabile della Unità Organizzativa
Costruzioni Via Vito Giuseppe Galati, 71
00155 Roma
pec: proc-aut-espro@legalmail.it

Spett.le
Rete Ferroviaria
Italiana S.p.A Piazza
della Croce Rossa, 1
00161 Roma
pec: rfi-dtc-inc@pec.rfi.it

Spett.le
Comune di Altavilla Vicentina
Piazza della Libertà, 1
36077 Altavilla Vicentina (VI)
pec: altavillavicentina.vi@cert.ip-veneto.net

e p.c.

Spett.le
Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del
Mare
Direzione generale per la Salvaguardia Ambientale,
Servizio V.I.A.
Via Cristoforo Colombo, 44
00147 Roma
pec: dgprotezione.natura@pec.minambiente.it

e p.c.

Spett.le
Ministero per i Beni e per le Attività culturali
Direzione Generale per la qualità e
la Tutela del paesaggio e l'arte e
l'architettura contemporanee
Via San Michele,
22 00153 Roma
pec: mbac-dg-beap@mailcert.beniculturali.it

e p.c.

Spett.le
C.I.P.E.
Coordinamento Politiche
Infrastrutturali 3° Commissione
Via Della Mercede, 9,
00187 Roma
pec: dipe.cipe@pec.governo.it

STUDIO COMMERCIALE

Nero Rag. Pietro

Nero Rag. Gabriella

36100 VICENZA

VIA LUSSEMBURGO, 37 - TEL./FAX 0444-321446

Buzzaochera Rag. Samantha

Spett.le

Regione Veneto

Unità Complessa Valutazione di Impatto Ambientale
(V.I.A.) Palazzo Linetti, Canareggio, 99,

30121 Venezia

pec: dip.ambiente@pec.regione.veneto.it

e p.c.

Spett.le

Regione Veneto

C/o Direzione Infrastrutture

Via Cesco Baseggio, 5

30174 Mestre AEV Terraglio (Ve)

pec: area.infrastrutture@regione.veneto.it

e p.c.

Spett.le

Provincia di Vicenza Ufficio V.I.A.

Contrà Gazzolle, 1

36100 Vicenza

pec: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

e p.c.

Spett.le

Provincia di

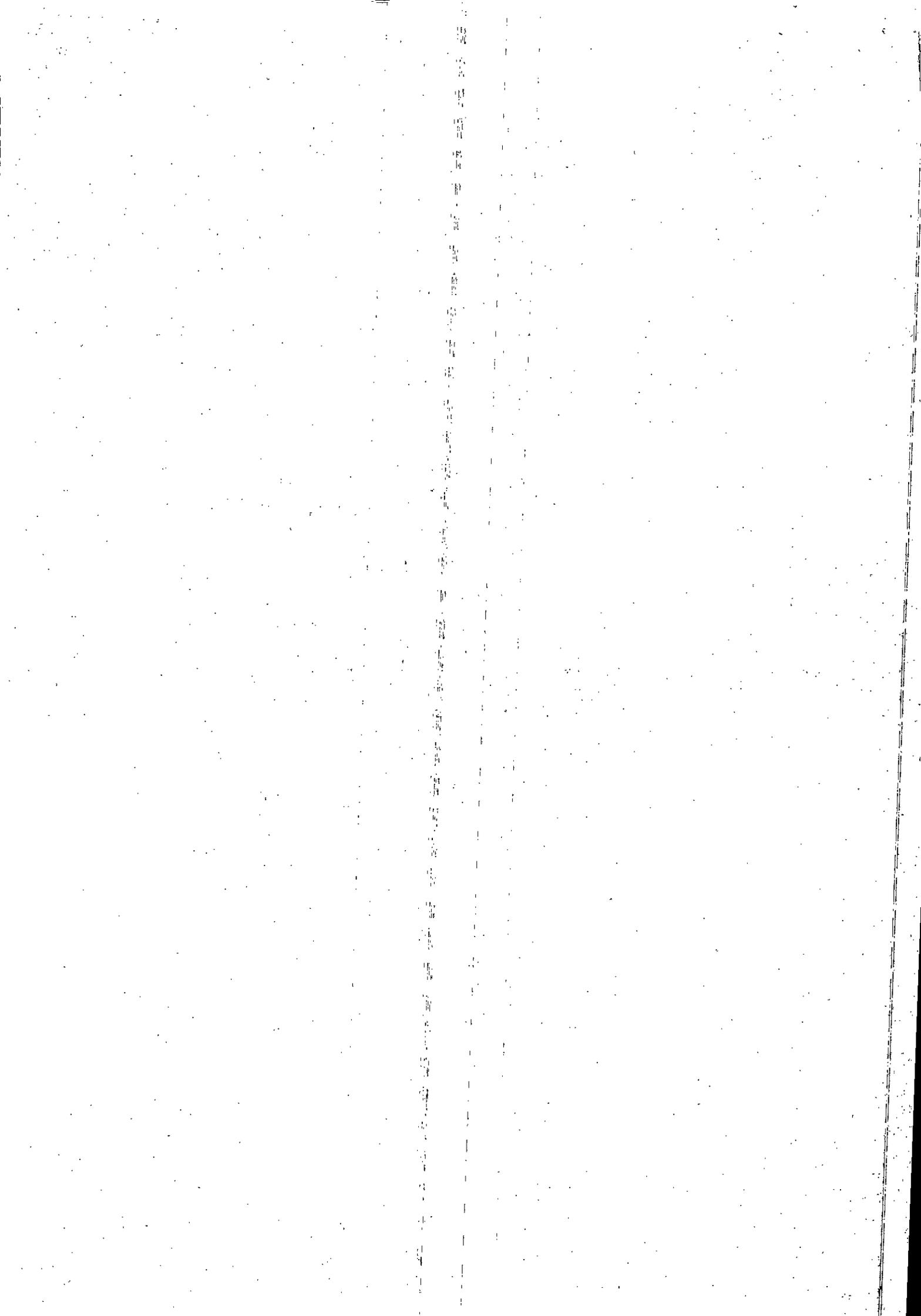
Vicenza Settore

Trasporti

Contrà Santi Apostoli,

18 36100 Vicenza

pec: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net



STUDIO COMMERCIALE

Viero Rag. Pietro

Viero Rag. Gabriella

38100 VICENZA

VIA LUSSEMBURGO, 37 - TEL./FAX 0444-321448

Buzzacchera Rag. Samantha

Vicenza,

25.01.2016

Oggetto:

avviso di avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'Art. 166 del D.LGS. nr. 163/2006 e S.M.I. Nonché della posizione di vincolo preordinato all'esproprio con contestuale dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'Art. 167 Comma 5 del D. LGS. 163/2006 e S.M.I./progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova sub tratta Verona-Vicenza 1° lotto funzionale Verona-bivio Vicenza, sub lotto Montebello Vicentino-bivio Vicenza, ai sensi dell'Art. 166, Comma 2 del D.LGS. 163/2006.

Osservazioni inerenti il tratto del Comune di Altavilla Vicentina (Vi) presentata dalla ditta indicata come espropriata nr. Piano 83.

P R E M E S S O :

- 1) che in data 28.11.2015 veniva pubblicato sui quotidiani "Il Corriere del Veneto" e "Repubblica" ai sensi della Legge 241/1990 degli Art. 166, Comma 4 bis e 167, Comma 5 del D.LGS. nr. 163/2006, l'avviso pubblico inerente l'avvio del procedimento amministrativo di approvazione del progetto definitivo indicato in oggetto;
- 2) che contestualmente veniva fissato il termine di 60 giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso pubblico suddetto, per la presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati;
- 3) che i sottoscrittori, rappresentati dall'amministratore in carica Samantha Rag. Buzzacchera, delle seguenti osservazioni al progetto definitivo in oggetto sono direttamente e personalmente interessati dall'opera pubblica in questione perchè proprietari di terreni soggetti ad espropriazione e residenti nelle immediate vicinanze della prevista linea ferroviaria ad alta velocità;
- 4) che le presenti osservazioni ed istanze vengono inviate sia direttamente alla Società Italferr spa, giusto quanto previsto dall'avviso pubblicato in data 28.11.2015, sia alla Regione Veneto ed al Comune di Altavilla Vicentina, con espressa richiesta a tali ultime amministrazioni interessate di farle proprie nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto, anche ai sensi di quanto previsto dagli Art. 165, Comma 4 e 166, Comma 3 del D.LGS. nr. 163/2006 che i condomini e proprietari formulano ogni più ampia riserva di contestazione, in tutte le sedi, del progetto definitivo che sarà approvato, laddove lo stesso dovesse risultare inficiato da vizi di legittimità, e ciò anche in relazione ad aspetti diversi da quelli presi in considerazione ai fini delle presenti osservazioni.

Tutto ciò premesso, in riferimento al progetto definitivo riguardante la linea AV/AC Verona-Padova sub tratta Verona-Vicenza, 2° sub lotto Montebello Vicentino bivio Vicenza, con riferimento al nr. di piano 83, la sottoscritta Samantha Rag. Buzzacchera con ufficio presso Studio Viero in via Lussemburgo 37, Vicenza, amministratrice del condominio "Cavour", sito in Altavilla Vicentina via Cavour 1/3, catastalmente censito al Fg. 6, Mappale nr. 486, formula le seguenti osservazioni approvate da tutti i condomini:

dal progetto esecutivo relativo alla linea AV/AC si individuano i seguenti danni permanenti e danni temporanei alle unità immobiliari del nr. piano 83: l'incremento del traffico ferroviario, aumento delle vibrazioni e rumore, la riduzione del soleggiamento, la riduzione dell'area adibita a giardino comune, la perdita dei parcheggi esterni nel cortile esistente, la modifica dell'accessibilità, il deprezzamento del valore dell'immobile.

Alleghiamo relazione di stima redatta dal geom. Fantin Stefano dello Studio Tecnico geom. Fantin Stefano e geom. Filippi Stefano di Altavilla Vicentina con stima del danno complessivo dell'immobile.

Si invia quanto sopra in ordine al dovere di corrispondere un indennizzo ai proprietari ed ai titolari di diritti reali su fondi soggetti ad esproprio e a immobili che, pur non essendo soggetti a procedure espropriative, subiscono una apprezzabile diminuzione di valore in conseguenza della realizzazione dell'opera, come da Art. 44 del D.P.R. nr. 327/2001 che prevede espressamente che in tutti i casi di realizzazione di un'opera pubblica, "è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravata da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà", pertanto l'Amministrazione che andrà a realizzare l'opera ferroviaria in questione sarà onerata dall'obbligo di riconoscere un indennizzo ai soggetti che subiscono un danno, connesso all'esproprio e all'apprezzabile diminuzione nell'esercizio delle proprie facoltà dominicali.

Adeguamento con barriere antirumore della Strada Provinciale 34 del Melaro in Comune di Altavilla Vicentina.

La rettifica del raggio di curvatura ed il raddoppio della futura linea ferroviaria previsti nel progetto definitivo determineranno l'abbassamento verso sud della linea ferroviaria, con conseguente spostamento a sud della stessa S.P. 34, avvicinando ulteriormente la S.P. 34 verso le abitazioni esistenti.

Pertanto considerato l'avvicinamento alle abitazioni ed il notevole traffico che transita lungo la suddetta S.P. 34, si richiede l'installazione, a cura e spese di R.F.I., nel tratto prospiciente la stazione ferroviaria di Tavernelle in Altavilla Vicentina, sino alla rotatoria verso Vicenza, ovvero dalla stazione di servizio Total/Erg fino a detta rotatoria, di efficaci barriere antirumore stradali al fine di mitigare i rumori degli automezzi.

Tali barriere devono essere collocate tra il terreno condominiale e la nuova sede della S.P. 34 e dovranno essere costruite in modo da non consumare inutilmente il terreno condominiale. Conseguentemente dovrà essere ripristinato il parcheggio pavimentato con grigliato erboso, nonché il giardino con l'arredo ora esistente (panchine, punti luce, etc.).

Barriere antirumore: si chiede che le barriere fonoassorbenti siano posate contemporaneamente alla realizzazione dei due nuovi binari destinati all'alta velocità, i cui lavori, dovranno essere conclusi prima dell'apertura della nuova linea ferroviaria in modo da garantire il rispetto dei limiti di rumore previsti dalla normativa nazionale/locale e dovranno essere mitigate con alberature e/o siepi.

Riconoscimento del danno: si chiede risarcimento del danno per la decurtazione del valore dell'immobile come da perizia tecnica allegata.

In quest'ottica si propone che – anche al fine di prevenire l'instaurazione di contenziosi – R.F.I. Spa provveda alla stipula di accordi con la Regione e gli Enti Locali interessati volti a predeterminare limiti e criteri per l'individuazione degli aventi titolo e la quantificazione degli indennizzi in questione, sulla scorta di quanto già avvenuto in passato nell'ambito di procedure di realizzazione di altre rilevanti opere pubbliche (ad es. passante di Mestre, superstrada Pedemontana Veneta).

Confidando nell'accoglimento delle ns. osservazioni rimaniamo in attesa di conoscere le Vs conseguenti determinazioni così come previsto per legge.

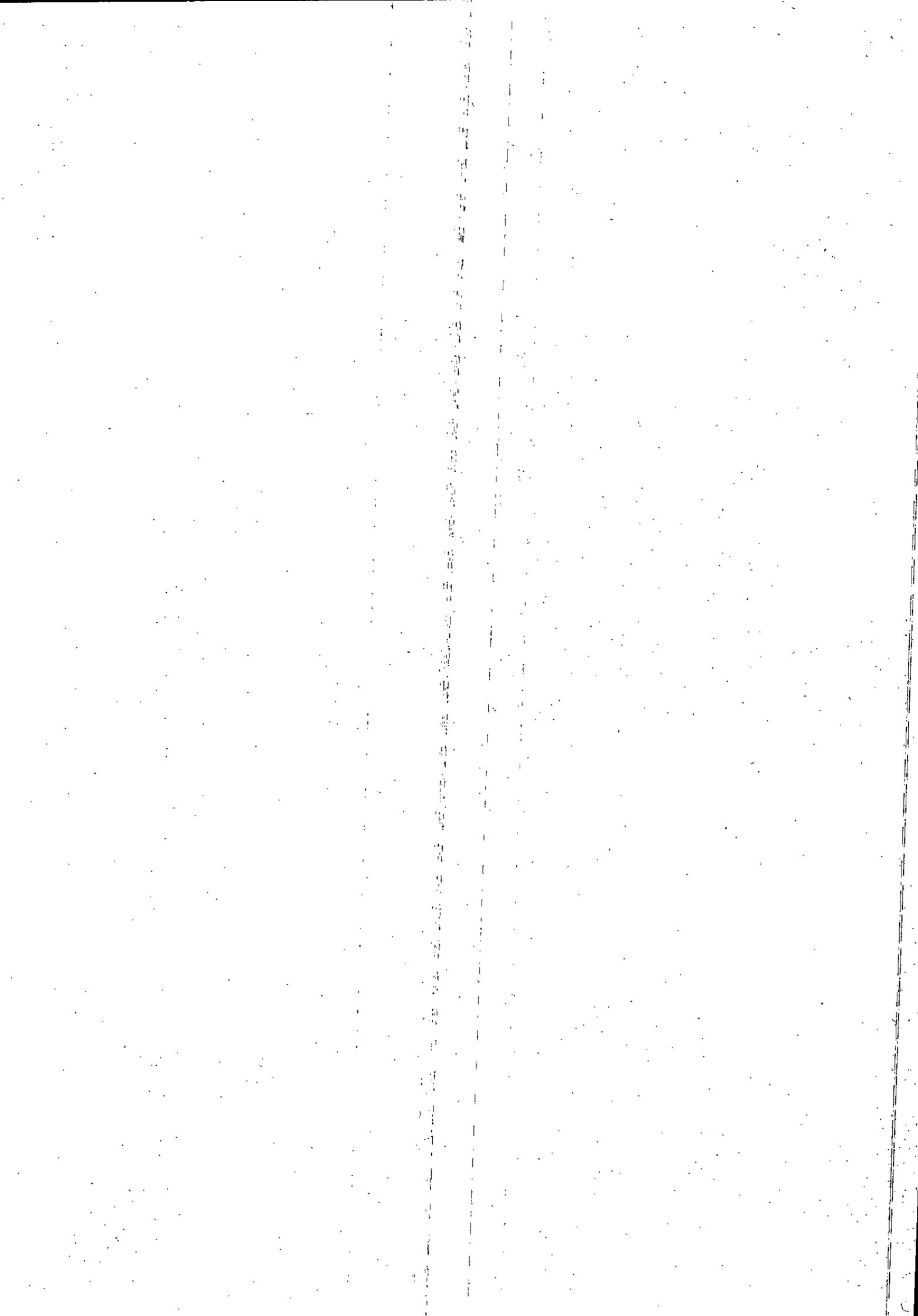
Distinti saluti.

Per i firmatari portatori di diritti e interessi legittimi

Studio Viero

L'Amministratrice


Samantha Reg. Buzzacchera



COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

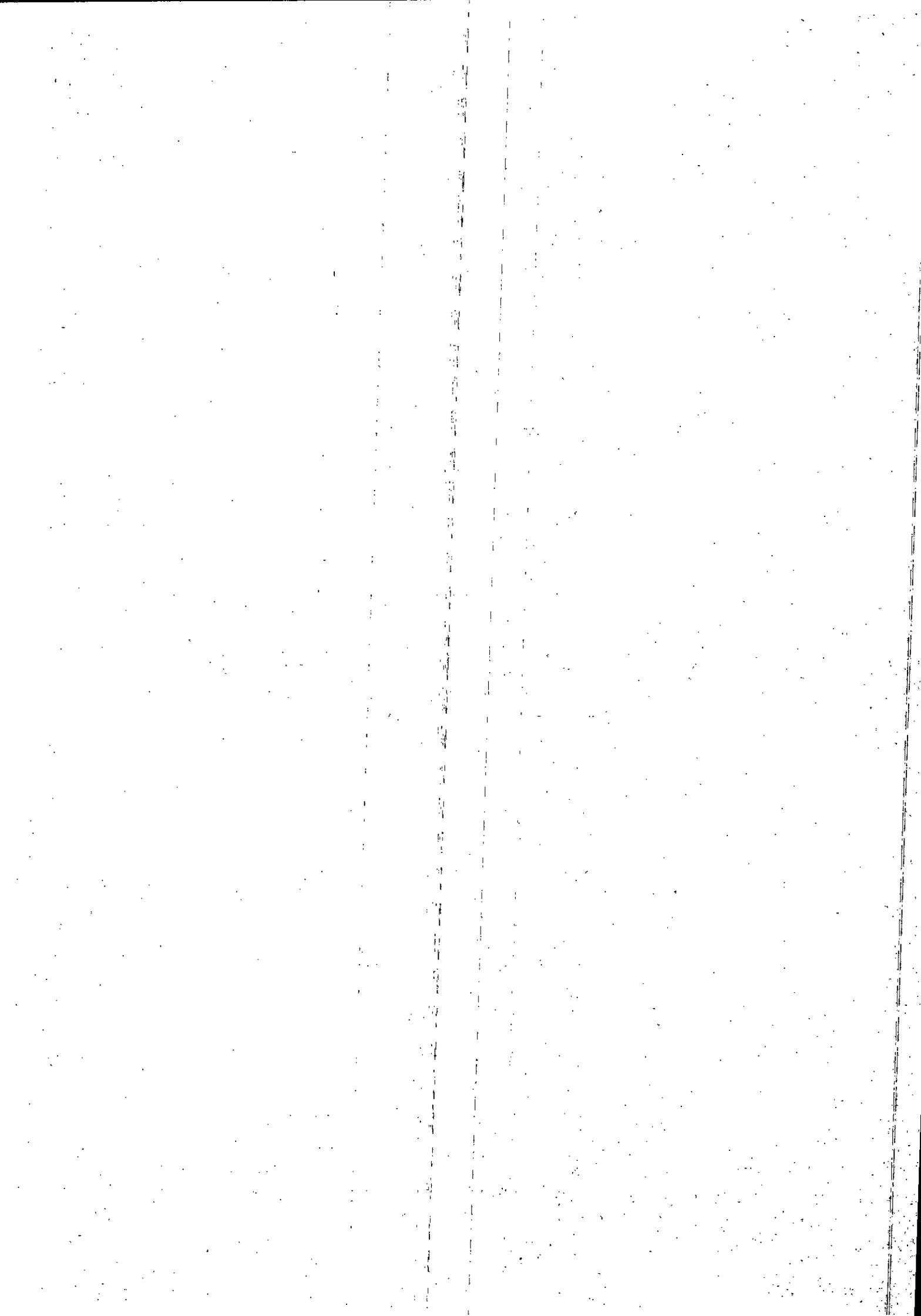
STUDIO TECNICO
Geom. Fantin Stefano - Geom. Filippi Stefano
Via A. De Gasperi n° 19/r - Altavilla Vicentina (VI)
Tel/Fax 0444-573125
Email: fantin.filippi@libero.it

Relazione di Stima

COMMITTENTE:

Condominio Cavour

Via Cavour, 1 - 36077 Altavilla Vicentina (VI)



Io sottoscritto geom. Stefano Fantin, con studio tecnico in Altavilla Vicentina Via A. De Gasperi n° 19/R, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza alla posizione n° 1593, in riscontro all'incarico affidatomi, ho provveduto ad effettuare opportune verifiche e sopralluogo in sito, al fine di stimare l'indennizzo di esproprio e danni per la realizzazione della linea A.V./A.C. Verona Padova nella tratta Verona-Montebello Vicentino (numero di piano 83), sull'immobile residenziale denominato "Condominio Cavour" sito in Comune di Altavilla Vicentina, Via Cavour, n.1 catastalmente censito al foglio 6 mappale 486.

1) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale plurifamiliare di quattro piani fuori terra, insistente su di un'area urbana di tipo residenziale di completamento. L'immobile è composto da 17 unità abitative al piano terra, primo secondo e terzo, 18 autorimesse al piano interrato, da un negozio sito al piano terra; L'intero immobile è circondato da un giardino alberato e da una corte esterna in grigliato erboso adibita a parcheggio.

La superficie lorda complessiva dei piani fuori terra è pari a circa mq. 1.700,00 mentre la superficie lorda entro terra è pari a mq.480,00

L'immobile, dalla documentazione fornitami, risulta costruito agli inizi degli anni '80 e si presenta in buono stato di manutenzione con grado di finitura di tipo medio.

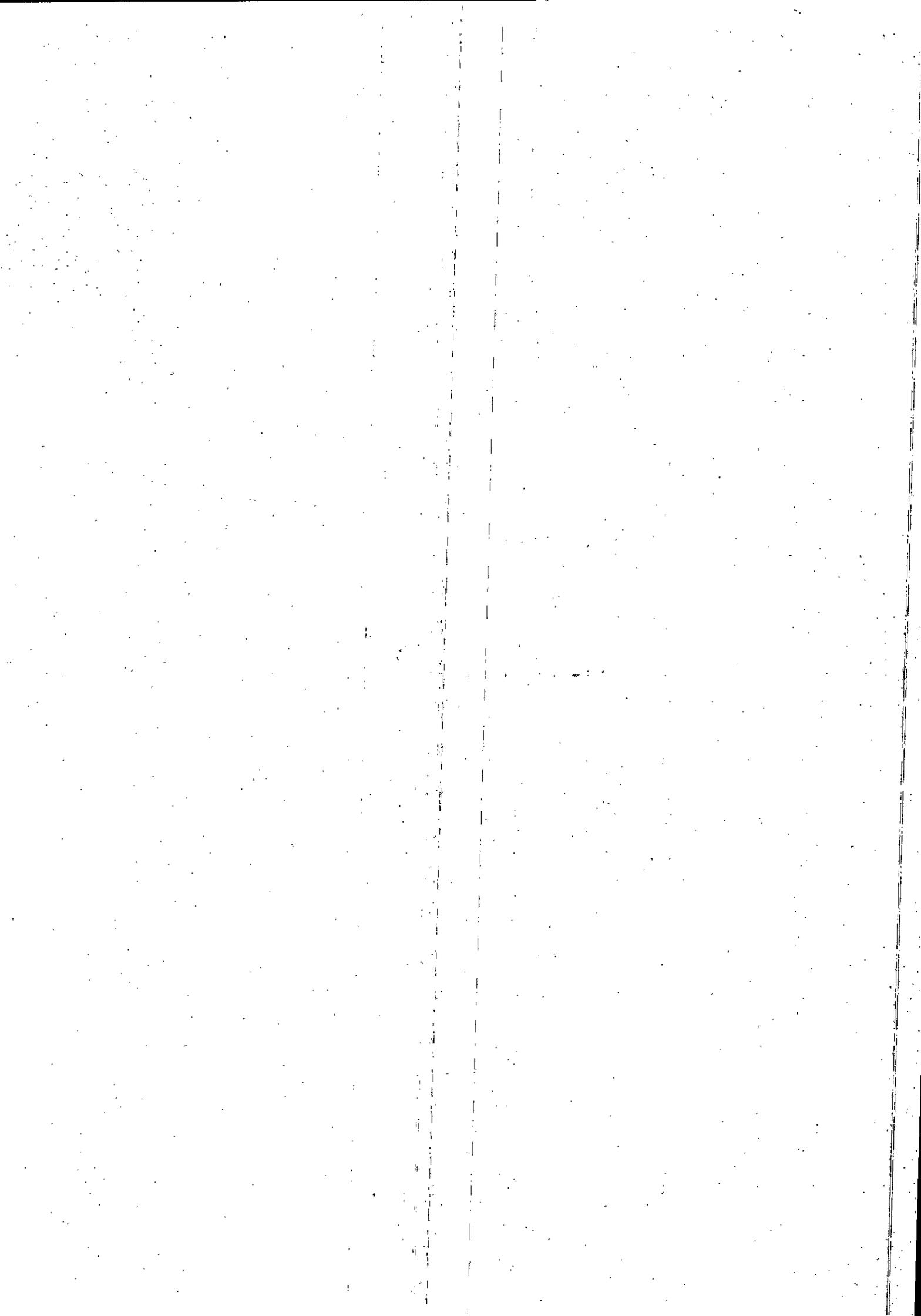
Documentazione fotografica dell'immobile

1 - Vista immobile e corte esterna da via Cavour



2/3 - Viste del giardino alberato





4 - Vista immobile dal giardino alberato



5 - Vista corte esterna in grigliato erboso adibita a parcheggio



2) Identificazione catastale

I beni risultano censiti in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Altavilla Vicentina - Foglio 6° - particella n. 486

Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	S1	C/6	3	16 mq	Euro:29,75
2	S1	C/6	3	16 mq	Euro:29,75
3	S1	C/6	3	15 mq	Euro:27,89
4	S1	C/6	3	18 mq	Euro:33,47
5	S1	C/6	3	17 mq	Euro:31,61
6	S1	C/6	3	15 mq	Euro:27,89
7	S1	C/6	3	17 mq	Euro:31,61
8	S1	C/6	3	15 mq	Euro:27,89
9	S1 - T	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
10	S1 - T	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
11	S1 - 1	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
12	S1 - 1	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
13	S1 - 2	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
14	S1 - 2	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
15	S1 - 3	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
16	S1 - 3	A/2	2	7,5 vani	Euro:619,75
18/30	S1 - T	C/1	6	62 mq	Euro:1.037,46
19	S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE RIBASSATO			
20	S1	C/6	3	15 mq	Euro:27,89
21	S1	C/6	3	14 mq	Euro:26,03
22	S1	C/6	3	18 mq	Euro:33,47
23	S1	C/6	3	20 mq	Euro:37,18
24	S1	C/6	3	16 mq	Euro:29,75
25	S1	C/6	3	17 mq	Euro:31,61
26	S1	C/6	3	16 mq	Euro:29,75
27	S1	C/6	3	16 mq	Euro:29,75
28	S1	C/6	3	17 mq	Euro:31,61
29	S1	C/6	3	13 mq	Euro:24,17

Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	T - S1	A/2	2	6 vani	Euro:495,80
32	S1 - T	A/2	2	7 vani	Euro:578,43
33	1 - S1	A/2	2	5,5 vani	Euro:454,48
34	S1 - 1	A/2	2	6 vani	Euro:495,80
35	S1 - T	A/2	2	7 vani	Euro:578,43
36	S1 - 2	A/2	2	5,5 vani	Euro:454,48
37	S1 - 2	A/2	2	6 vani	Euro:495,80
38	S1 - 2	A/2	2	7 vani	Euro:578,43
39	S1 - 3	A/2	2	7 vani	Euro:578,43
40	T-1 - 2-3	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBB - INGRESSO, GIARDINO, VANI SCALA, CONTATORI			

3) Descrizione del danno

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti visionati del progetto esecutivo relativo alla linea di alta velocità, si individuano due tipologie di danno alle unità immobiliari frontiste di cui all'oggetto: Danni Permanenti e Danni Temporanei.

I danni permanenti conseguenti all'esercizio della linea sono vibrazioni e rumore, mentre i danni conseguenti alla presenza della linea sono la riduzione di soleggiamento, la riduzione dell'area adibita a giardino comune, la perdita dei parcheggi esterni nel cortile esistente, la modifica dell'accessibilità e il deprezzamento del valore dell'immobile.

I danni temporanei conseguenti alla cantierizzazione sono principalmente le polveri.

Ortofoto stato attuale



Ortofoto stato futuro**4) Determinazione del Valore dell'immobile attuale ante opera.**

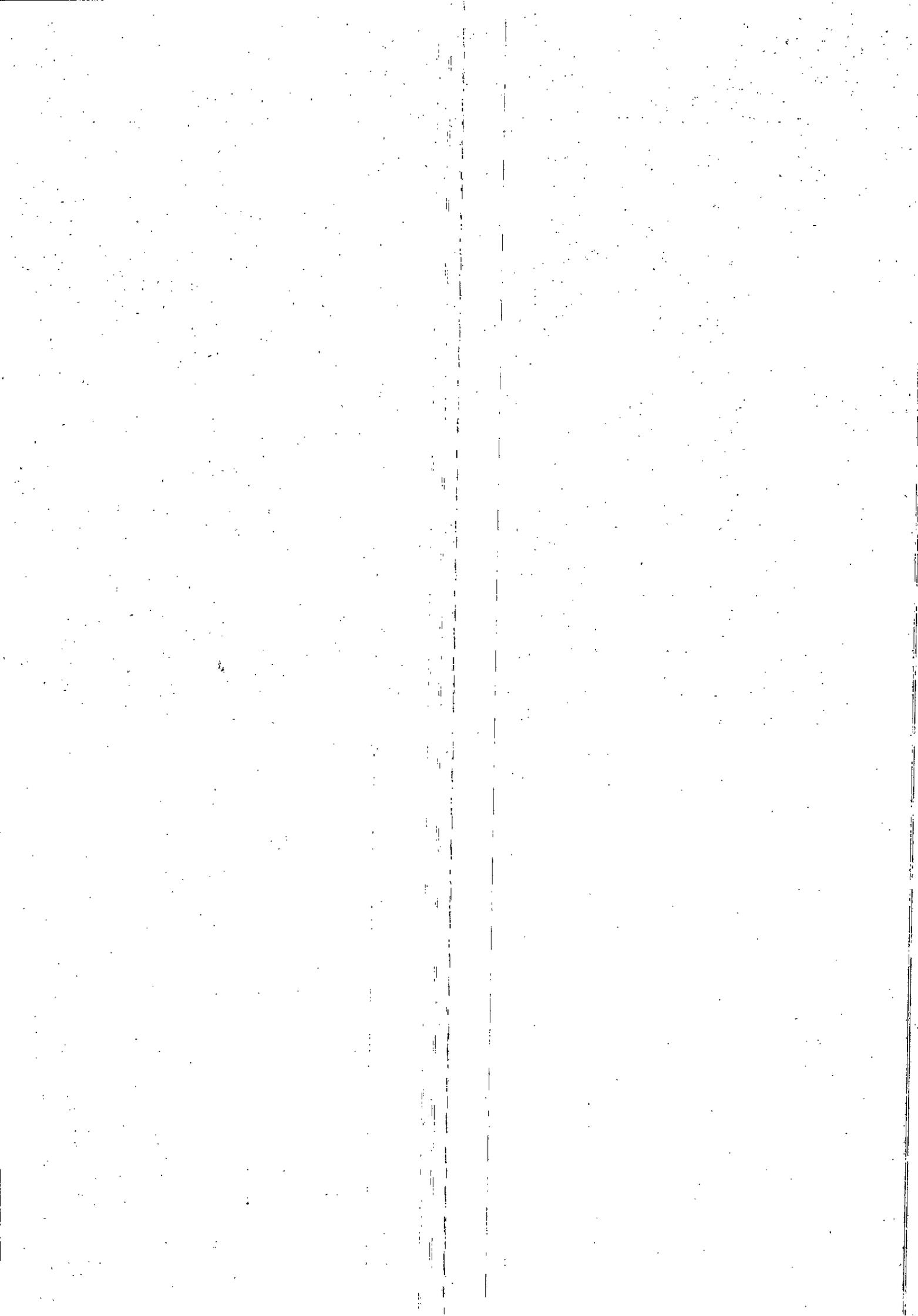
Per la valutazione del valore dell'immobile si è determinato anzitutto il più probabile valore di comune commercio (valore di mercato) dell'immobile in oggetto considerandolo libero da qualsiasi vincolo o peso; nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia estimativa confrontando la media delle quotazioni immobiliari desunte dall' Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza anno rif.to 1° semestre 2015 e le quotazioni immobiliari desunte dalla Borsa Immobiliare pubblicata dalla Camera di Commercio di Vicenza anno rif.to 1° semestre 2015.

La determinazione del valore medio tra i Valori OMI anno 2015 e Quotazioni Borsa immobiliare CCIAA 2015 comprensivi del coefficiente calcolato di vetustà si stima pari ad €/mq. 1.000,00 per le abitazioni e uffici/negozi e pari ad €/mq. 700,00 per le autorimesse poste al piano sottostrada:

La superficie complessiva dell'immobile destinata ad abitazioni /uffici/negozi è pari a 1700 mq mentre la superficie adibita ad autorimesse è pari a 480 mq. La superficie residua scoperta destinata a cortile, giardino e spazi di manovra è pari a 2146 mq, il cui valore si stima in €/mq. 150,00.

Ne consegue che il valore venale dell'immobile allo stato attuale è pari a:

$1.700 \text{ mq} \times \text{€/mq. } 1.000,00 + 480 \text{ mq} \times \text{€/mq. } 700,00 + 2146 \times \text{€/mq. } 150,00 = \text{€ } \underline{\underline{2.357.900,00}}$



5) Determinazione dell'indennità del danno e relativa stima

- ✓ Danni Permanenti
 - a. Indennizzo per esproprio dell'area di pertinenza e del parcheggio e perdita di valore
 - b. Indennizzo per riduzione di luminosità e soleggiamento
 - c. Indennizzo per la modifica delle condizioni ambientali con riferimento alla veduta e al paesaggio
 - d. Indennizzo per la riduzione dell'accessibilità
 - e. Indennizzo per immissioni di rumore
 - f. Indennizzo per immissioni di vibrazioni
- ✓ Danni Temporanei
 - a. Indennizzo per immissioni polveri

Danni Permanenti**a. Indennizzo per esproprio dell'area di pertinenza e del parcheggio****Criterio di indennizzo**

Verrà indennizzato il valore dell'area di pertinenza all'immobile commisurata al valore di mercato. Inoltre si dovrà calcolare la perdita di valore dell'immobile dalla decurtazione di tale area esterna.

Determinazione dell'indennizzo

La superficie prevista in esproprio per la realizzazione di opere stradali e di mitigazione ambientale è di mq. 1.040,00.

L'indennizzo già previsto dalla relazione giustificativa per le espropriazioni allegata al progetto è pari a €/mq. 150,00.

Ne consegue un indennizzo già presunto di **€ 156.000,00**.

La perdita di valore dell'immobile dovuta dalla decurtazione di un'area destinata a parcheggio e parco del condominio è pari al 10% del valore venale attuale dell'immobile pari ad **€ 235.790,00**.

b. Indennizzo per riduzione di luminosità e soleggiamento**Criterio di indennizzo**

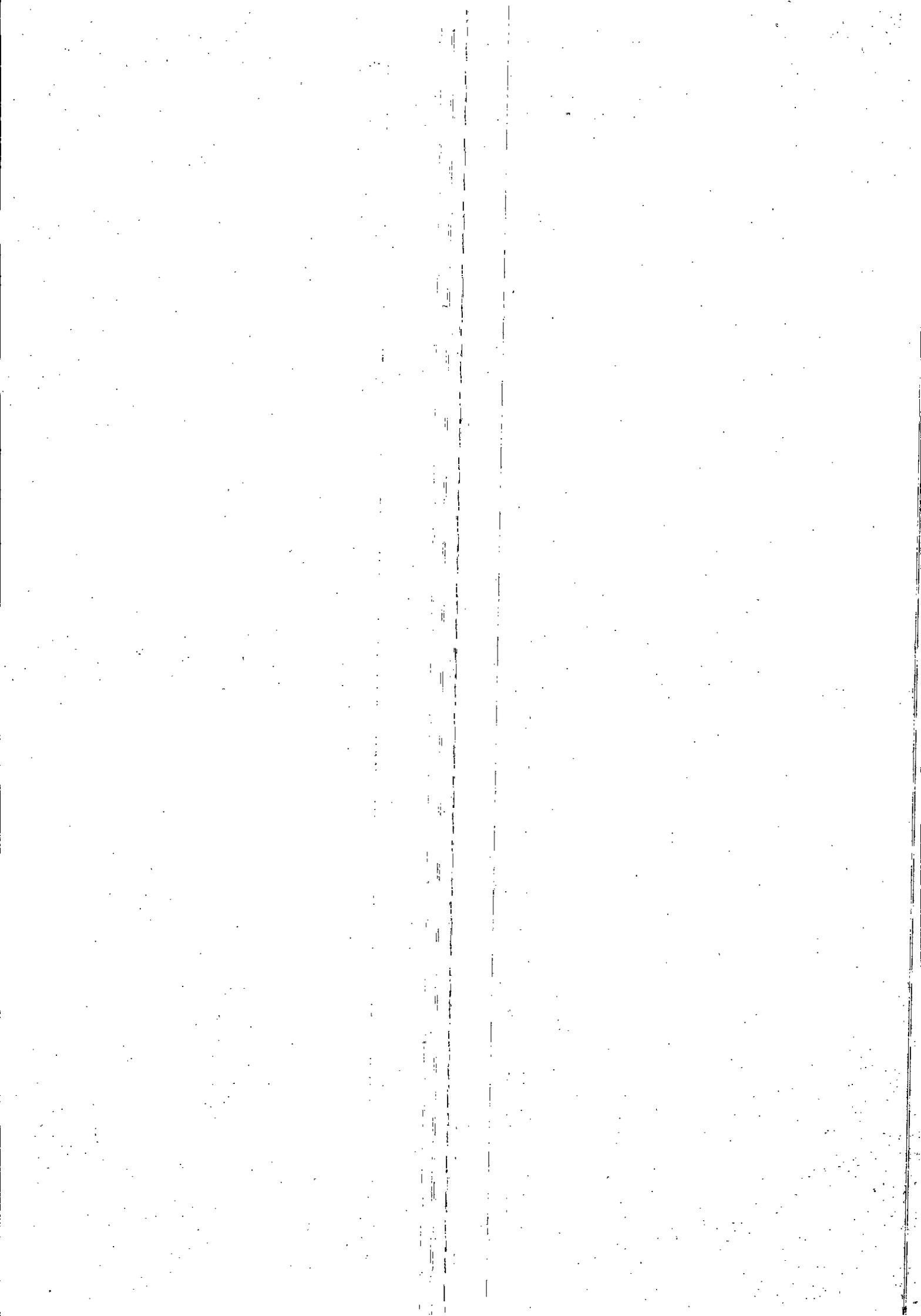
Sono oggetto di indennizzo i locali destinati alla permanenza e non alla saltuaria presenza di persone. Per la riduzione di luminosità e soleggiamento si assegna un'aliquota il cui valore massimo è pari al 10% del valore di mercato dei vani danneggiati.

Nel caso in oggetto vi è un manufatto della linea A.V. parallelo alla facciata Nord dell'edificio, e pertanto si applica un valore di deprezzamento per la riduzione di soleggiamento della facciata del 3%.

Determinazione dell'indennizzo

L'indennizzo per riduzione di luminosità e soleggiamento verrà determinato dal Valore dell'immobile fronte linea A.V. esclusi vani interrati stimato in € 1.700.000,00 da cui ne consegue il seguente indennizzo :

€ 1.700.000,00 x 3% = **€ 51.000,00**



c. Indennizzo per la modifica delle condizioni ambientali con riferimento alla veduta e al paesaggioCritério di indennizzo

Il proprietario di un immobile dotato di veduta, vanta un diritto soggettivo alla sua conservazione, pertanto in caso di sua modifica, conseguente alla costruzione della linea ferroviaria, il proprietario avrà diritto ad un indennizzo.

L'ammontare massimo dell'indennizzo, per la sola riduzione della veduta, viene stabilito pari al 10% del valore di mercato del vano danneggiato.

Oltre alla riduzione del campo visivo, sarà inoltre modificata la qualità della veduta. Per tenere conto di ciò si applica un coefficiente di correzione inversamente proporzionale alla distanza esistente tra l'immobile e la linea ferroviaria. Nel caso in esame la modifica delle condizioni paesaggistiche e di panoramicità non sono considerate tali in quanto già presente una linea ferroviaria e di una strada extraurbana a breve distanza. Pertanto il coefficiente di modifica ambientale non viene preso in considerazione.

Determinazione dell'indennizzo

L'indennizzo viene così determinato:

Valore dei vani con vedute poste in fregio all'area di intervento:

superficie vani interessati mq. $150 \times 3 = \text{mq. } 450,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 \times 10\% = \text{€ } \underline{\underline{45.000,00}}$

d. Indennizzo per la riduzione dell'accessibilitàCritério di indennizzo

Quando a seguito della costruzione della linea ferroviaria o di un'opera connessa si intercluda l'accesso all'edificio o lo si renda difficoltoso precludendo l'ingresso agli autoveicoli il proprietario ha diritto ad un indennizzo per la diminuzione del suo diritto dell'immobile stimato nel 3% del valore venale del complesso residenziale.

Determinazione dell'indennizzo

L'indennizzo viene così determinato:

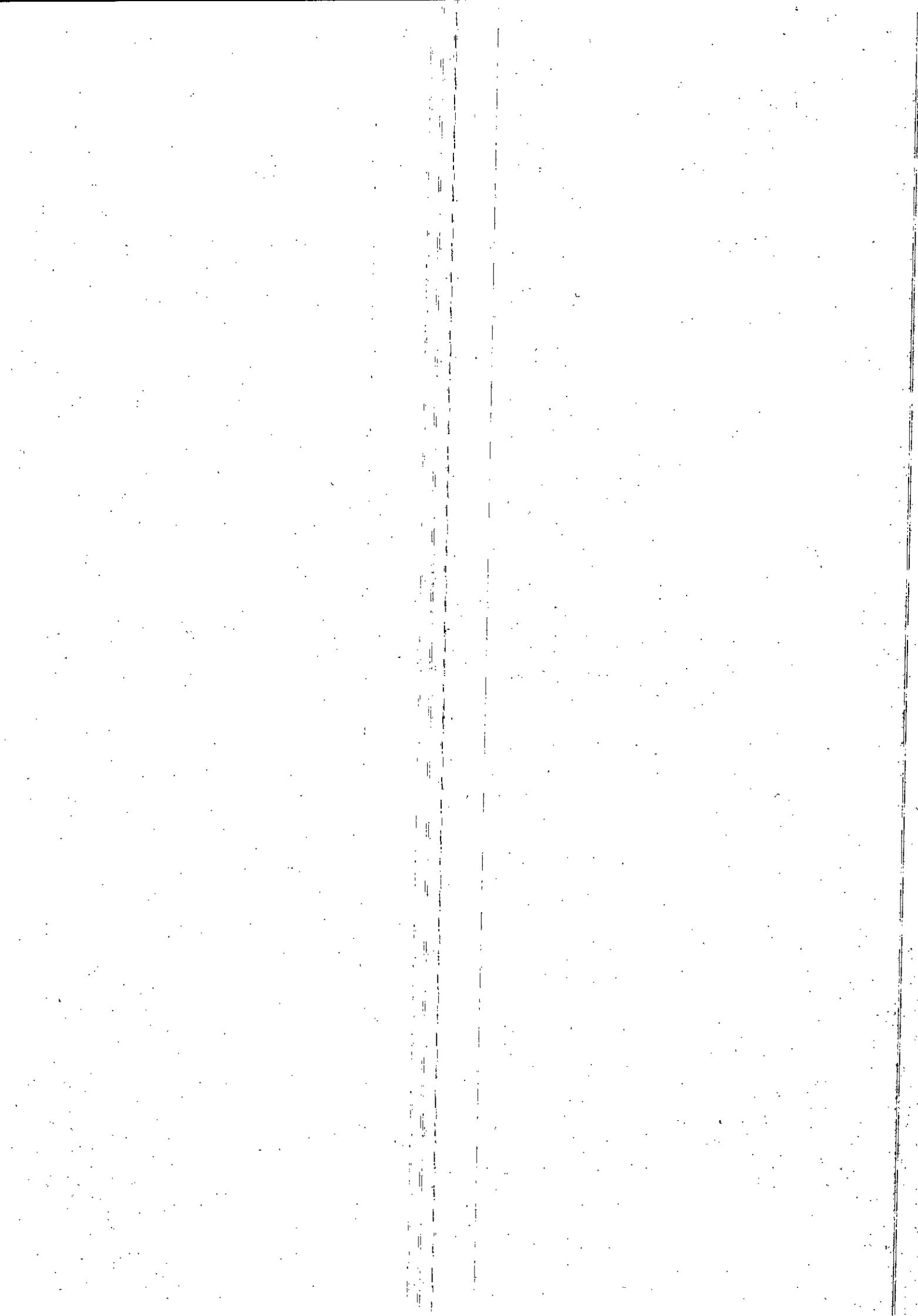
Valore dell'immobile x 3%:

€ $2.357.900,00 \times 3\% = \text{€ } \underline{\underline{70.737,00}}$

e. Indennizzo per immissione di rumoreCritério di indennizzo

Il progetto prevede che venga corrisposto un'indennizzo per le unità immobiliari frontiste adibite ad abitazioni.

La misura dell'indennizzo viene rapportata al costo delle opere di bonifica necessarie per rispettare i limiti di ammissibilità.



Determinazione dell'indennizzo

- In ogni caso è opportuno stimare che per tutti i vani destinati al riposo di persone, l'indennizzo sarà costituito dal 12,50% del valore di mercato del vano. Mentre per tutti i restanti vani che non siano destinati al riposo di persone l'indennizzo sarà pari al 3,50% del valore di mercato del vano.

Supposto che il 30% della superficie complessiva fuori terra dell'immobile sia destinata al riposo delle persone ne consegue che l'indennizzo sarà stimato come segue:

Superficie abitativa complessiva mq.1700 di cui mq. 510 per vani destinati al riposo delle persone ed i restanti vani per mq 1.190 non destinati al riposo.

Indennizzo locali destinati al riposo mq. 510 x €/mq 1.000 x 12.50% = € 63.750,00

Indennizzo altri locali abitativi mq. 1.190 x €/mq 1.000 x 3.50% = € 41.650,00

Sommano **€ 105.400,00**

f. Indennizzo per immissione di vibrazioniCriterio di indennizzo

Occorrerà individuare gli interventi annui di manutenzione conseguenti al prevedibile danno da vibrazioni e procedere alla stima dei relativi costi in base al prezzario CCIAA. Si determina quindi una quota annua addizionale (Qa), che costituirà un incremento alle normali quote manutentive. L'indennizzo si determina come valore dell'accumulazione iniziale di 10 annualità di Qa considerate costanti posticipate immediate al saggio dello 0,10.

Il valore della Qa viene stabilito convenzionalmente compreso tra 0,5 – 1,40 del costo di costruzione (Cc) delle opere non strutturali.

Determinazione dell'indennizzo

$$Iv = 6,14 \times (0,5\% - 1,4\%) Cc$$

Iv = indennizzo per vibrazioni

Qa= Quota annua di manutenzione

6,14= coefficiente di accumulazione iniziale di 10 annualità costanti e posticipate

Cc= Costo costruzione delle opere non strutturali

Si stima che gli interventi manutentivi sui manti di copertura e sulle pareti di tamponamento dovuti alle vibrazioni che aumentano la movimentazione delle tegole e coppi e le probabili cavillature sugli intonaci incrementino le normali opere manutentive annuali di circa €10.000 ne risulta quindi un indennizzo pari a:

$$6,14 \times 1 \times 10.000 \text{ €} = \text{€ } \underline{\underline{61.400,00}}$$

Danni Temporanei**a. Indennizzo per immissione di polveri**Critero di indennizzo

Il danno conseguente alle immissioni di polveri che penetrano nelle unità immobiliari che provocano disagio e fastidio vengono quantificate in base agli oneri relativi all'incremento degli interventi di pulizia ordinaria dei vani interessati.

Saranno quindi computati in ore di lavoro eccedenti a quelle necessarie prima della cantierizzazione. Per ogni 50 mq di superficie si stimano 1h di lavoro al giorno.

Determinazione dell'indennizzo

$$I_p = t \times C \times 0,7$$

I_p = indennizzo per immissione polveri

t = monte ore complessivo di incremento espresso in h/mese

C = costo all'ora secondo contratto collettivo nazionale

0,7 = coefficiente di riduzione che tiene conto dei periodi di non emissione del cantiere, per cause metereologiche, e per i periodi di fermo cantiere.

Calcolo del monte ore: sup. complessiva stabile mq. (1700+480)/50 = 43,60 ore

Costo orario impresa pulizie €/ora 12,00

Mesi presunti durata cantiere in fregio stabile 12

43,60 x 12,00 €/h x 0,7 x 12 = per arrotondamento **€ 4.395,00**

6) Giudizio finale

Si riassumono quindi l'ammontare dell'indennizzo dei danni presunti:

Indennizzo per esproprio terreno come proposto da progetto **€ 156.000,00**

Ulteriore perdita di valore dell'immobile dovuta dalla decurtazione dell'area destinata a parcheggio e parco **€ 235.790,00**

✓ Danni Permanenti

a. Indennizzo per riduzione di luminosità e soleggiamento **€ 51.000,00**

b. Indennizzo per la modifica delle condizioni ambientali con riferimento alla veduta e al paesaggio **€ 45.000,00**

c. Indennizzo per la riduzione dell'accessibilità **€ 70.737,00**

d. Indennizzo per immissioni di rumore **€ 105.400,00**

e. Indennizzo per immissioni di vibrazioni **€ 61.400,00**

✓ Danni Temporanei

a. Indennizzo per immissioni polveri **€ 4.395,00**

Per quanto sopra esposto si desume pertanto che il danno complessivo stimato sia pari ad € 729.722,00

Inoltre, da un'analisi di mercato, nel caso di compravendita di singole unità immobiliari similari, poste in aree penalizzate da analoghe infrastrutture, si stima che la perdita di valore di mercato dell'intero immobile, dovuta alla realizzazione dell'opera, sia pari al 40% del valore attuale, e quindi addirittura maggiore del danno complessivo soprastimato, per un importo complessivo stimato di € 2.357.900 x 40% = € 943.160,00

Altavilla Vicentina, addì 21.01.2016

Il redattore della perizia

geom. Stefano Fantin