

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01e s.m.i.



Progetto cofinanziato
dalla Unione Europea

CUP: J94F04000020001

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO PRELIMINARE

LOTTO FUNZIONALE TRATTA BRESCIA – VERONA

NODO AV/AC DI VERONA: INGRESSO OVEST

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI

SCALA:

-

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

I N 0 9 1 0 R 4 3 R G A Q 0 0 1 0 0 0 1 B

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	F. Fogliato	Sett. 2014	G. Ippolito	Sett. 2014	S. Borelli		M. Comedini Settembre 2014
B	Emissione esecutiva	P. Specchia <i>P. Specchia</i>	febb. 2016	G. Ippolito C. Moccagatta <i>G. Ippolito</i>	febb. 2016	C. Mazzocchi <i>C. Mazzocchi</i>	Febb. 2016	M. Comedini febb. 2016 <i>M. Comedini</i>

File:

n. Elab.:

INDICE

1	INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2	DOCUMENTI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO	3
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
4	OCCUPAZIONI E QUADRO URBANISTICO	4
5	CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	4
6	CONCLUSIONI	5

	LOTTO FUNZIONALE BRESCIA - VERONA NODO AV/AC DI VERONA INGRESSO OVEST					
	RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA IN09	LOTTO 10	CODIFICA R43	DOCUMENTO RG AQ 00 10 001	REV. B

1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione illustra il progetto preliminare degli espropri occorrenti per l'ingresso ovest del nodo di Verona per l'inserimento della linea AV/AC Milano – Verona nel tratto compreso tra il Km 140+541.38 della nuova linea AV/AC Milano-Verona, coincidente con la progressiva Km 140+779.664 riferita alla tratta AV/AC Brescia-Verona e il Km 148+580 della linea esistente Milano-Venezia (sistemazione della radice est di Verona Porta Nuova).

La stesura del documento parte da una breve 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 problematiche di natura urbanistica derivanti dallo sviluppo delle progettazioni.

2 DOCUMENTI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO

2.1 DOCUMENTI

Progetto Preliminare: Elaborati corpo stradale, gallerie.

2.2 PRINCIPALI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Vengono di seguito elencate le principali Leggi di riferimento da utilizzare per le espropriazioni per causa di pubblica utilità:

Testo Unico sugli espropri D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. – Sentenza C.C. n.181 del 10.06.2011

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto prevede nella tratta compresa tra il sottoattraversamento della A22 e la radice est di Verona Porta Nuova la realizzazione di due nuovi binari AV/AC, la rilocazione dei binari della linea storica in corrispondenza della suddetta tratta e la realizzazione di due nuovi binari relativi all'interconnessione Merci di Verona, nel tratto compreso tra la A22 e l'innesto sulla linea Brennero, nonché la costruzione di una nuova SSE e l'adeguamento di alcuni elettrodotti con dismissione di alcuni tratti e realizzazione di nuovi.

	LOTTO FUNZIONALE BRESCIA - VERONA NODO AV/AC DI VERONA INGRESSO OVEST					
	RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA IN09	LOTTO 10	CODIFICA R43	DOCUMENTO RG AQ 00 10 001	REV. B

Il progetto si sviluppa per una lunghezza di circa 8 km principalmente in rilevato, sia in affiancamento all'esistente che ex novo, e sono previste una serie di nuove opere d'arte e/o adeguamenti di quelle esistenti nonché adeguamenti di viabilità.

4 OCCUPAZIONI E QUADRO URBANISTICO

4.1 OCCUPAZIONI

Il progetto ferroviario determina la necessità di procedere all'espropriazione, all'asservimento e all'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio di immobili di proprietà privata per complessivi mq. 250.000 circa.

La quasi totalità degli immobili interessati dal progetto ricade in Comune di Verona ad eccezione di una porzione di circa 2.500 mq interessati sia da esproprio per la realizzazione della sede ferroviaria che da occupazione temporanea non soggetta ad esproprio, che ricade in Comune di Sona.

4.2 QUADRO URBANISTICO

Da una verifica effettuata sullo strumento urbanistico vigente nei Comuni interessati dall'opera è emerso che le aree da espropriare hanno le seguenti destinazioni: agricola, verde privato, zona fieristica e edilizia popolare, mentre i fabbricati da demolire interessati dall'opera ferroviaria hanno prevalente destinazione artigianale.

5 CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

5.1 AREE AGRICOLE

L'indennità afferente le aree agricole è commisurata, in ottemperanza della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011 che ha reso incostituzionale l'art. 40 del D.P.R. 327/2001, al valore agricolo di mercato delle stesse, tenendo conto delle colture effettivamente praticate e del valore dei manufatti realizzati legittimamente in relazione all'esercizio dell'attività agricola.

5.2 AREE EDIFICABILI

L'indennità afferente le aree edificabili è commisurata, in applicazione dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, e cioè nella misura pari all'importo, diviso per due del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli art. 24 e seguenti del DLGS 22.12.1986, n. 917, e moltiplicato 10.

Poiché si è ipotizzata la cessione volontaria del bene è stata applicata la maggiorazione del 10%.

Il valore venale del bene è stato accertato mediante indagini di mercato effettuate sul territorio presso agenzie immobiliari e presso i Comuni, considerando i valori previsti per la dichiarazione dell'imposta municipale unica

	LOTTO FUNZIONALE BRESCIA - VERONA NODO AV/AC DI VERONA INGRESSO OVEST					
	RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI	COMMESSA IN09	LOTTO 10	CODIFICA R43	DOCUMENTO RG AQ 00 10 001	REV. B

sugli immobili, o in alternativa calcolando l'incidenza dell'area sul valore di mercato della costruzione secondo i metodi di stima in uso sul mercato immobiliare.

5.3 FABBRICATI

Ai fini dell'accertamento della superficie degli edifici da espropriare, si è proceduto alla loro misurazione a livello cartografico, tenendo conto del numero dei piani e delle relative pertinenze di uso esclusivo.

Quindi, per la determinazione della relativa indennità, si è proceduto alla verifica del loro più probabile valore di mercato, secondo quanto stabilito dall'art.38 del D.P.R. richiamato.

A tal riguardo, sono state svolte indagini in loco, e sono state consultate le quotazioni medie di mercato per edifici simili a quelli oggetto di espropriazione.

5.4 ASSERVIMENTI

Per le aree da assoggettare a servitù di elettrodotto l'indennità è stata determinata in applicazione dell'art. 44 del DPR 327/2001 e cioè tenendo conto della diminuzione del valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

Per la suddetta servitù si è ritenuta congrua una riduzione del trenta per cento del valore del bene.

5.5 OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Per quanto attiene le aree per cui si prevede l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (zona per scavi, ritombamenti, deviazioni provvisorie della viabilità esistente ecc...) l'indennità è determinata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 nella misura di un dodicesimo annuo del valore del bene in caso di esproprio.

6 CONCLUSIONI

L'importo complessivo della spesa per le espropriazioni/asservimenti, in base ai criteri evidenziati con la presente relazione, ammonta a **Euro 15.170.000,00 (Euro quindicimilionicentosettantamila/00)**.

Tale importo è stato stimato in considerazione dei valori unitari di cui al precedente punto 5 e comprende anche il compenso per il periodo di occupazione temporanea di cui al comma 50 del D.P.R. 327/2001, per un periodo di tre anni, nella misura pari a 1/12 annuo dell'indennità offerta, sia che si tratti di immobili agricoli o urbani.

Si è inoltre calcolata un'ulteriore spesa per stipula atti di cessione volontaria, per la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, per la registrazione, trascrizione, volture e notifiche, per le pubblicazioni degli Atti sulla G.U. in misura del 15% di ciascuna voce della stima e di un ulteriore 5% per la lievitazione dei valori di mercato, per vertenze danni e imprevisti.