



Anas SpA

Direzione Centrale Progettazione



Regione Lombardia

Provincia di Milano

Legge n. 345/97

Accordo di programma quadro in materia di trasporti

Realizzazione di un sistema integrato di accessibilità ferroviaria e stradale
all'aeroporto di Malpensa 2000

(CONVENZIONE DEL 29.10.1999)

Collegamento tra la S.S.n.11 "Padana Superiore" a Magenta
e la Tangenziale ovest di Milano
Variante di Abbiategrasso sulla S.S.n.494 e adeguamento in sede
del tratto Abbiategrasso Vigevano fino al nuovo ponte sul Ticino

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE

L - ESPROPRI

RELAZIONE DESCRITTIVA PER LA
VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' E DEGLI
ONERI DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : Dicembre 2008	Scala :
			Agg.to : Novembre 2014	All.to n. L.1.1.1

Progettazione :



Societa' Esercizi Aeroportuali s.p.a.
20090 Aeroporto Milano Linate tel. 02/74851

Progettazione redatta da :



Centro operativo: 20090 TREZZANO s/N (MI), via Cristoforo Colombo n. 23

Il Progettista :

Il Direttore Tecnico
Dott.Ing. Alberto RINAUDI

Visto
La Direzione Centrale Progettazione :
Dott. Ing. Nicola DINNELLA

Visto
Il Responsabile del Procedimento :
Dott. Ing. Domenico PETRUZZELLI

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

RELAZIONE SULLA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' E DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Il calcolo dell'indennizzi di esproprio e correlati è eseguito in relazione a quanto indicato nell'Art. 25 del Regolamento di cui al D.P.R. 554/99 e successive modifiche ed integrazioni e secondo il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n° 327 (c.d. "Testo Unico sulle Espropriazioni) così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 302/2002, della legge n. 244 del 2007 e alla luce della sentenze della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 e n. 338 del 22 dicembre 2011.

Mediante analisi degli strumenti urbanistici e delle norme di attuazione vigenti presso i Comuni interessati le aree, per le quali necessita l'acquisizione ai fini della realizzazione dell'opera in progetto sono state suddivise come segue:

1. Area a destinazione agricola per le quali l'indennizzo è stato calcolato con riferimento al V.A. (Valore Agricolo) determinato in funzione del valore di comune mercato derivante dall'analisi dei relativi volumi di compravendita; Aree a destinazione urbanistica non agricola (edificabili, pertinenze di edifici civili, commerciali, industriali e terziari) per le quali l'indennizzo è stato valutato, in conformità alla cogente giurisprudenza di merito in misura pari al valore di mercato pieno;

Per la determinazione delle indennità aggiuntive di cui all'articolo 40 – comma 4 – e dell'articolo 42 – commi 1 e 2 – del Testo Unico sulle Espropriazioni si è assunto il valore agricolo medio (V.A.M.) dei terreni interessati dalle opere di cui trattasi facendo riferimento al Provvedimento della Commissione Provinciale Espropri di Milano n. 3/2014 del 04/02/2014 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n° 12 del 19 marzo 2014 del quale si allegano le pagine relative, precisando che i comuni di Boffalora Sopra Ticino, Magenta e Cassinetta di Lugagnano ricadono nella Regione Agraria n. 4 ed i comuni di Abbiategrasso, Albairate, Ozzero e Robecco sul Naviglio ricadono nella Regione Agraria n. 7.

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

STRALCIO DEL PROVVEDIMENTO

Commissione provinciale espropri di Milano
Provvedimento n. 3/2014 del 4 febbraio 2014 - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2014

In data 4 febbraio 2014 alle ore 14,30, presso gli uffici della Provincia di Milano, siti in Corso di Porta Vittoria n. 27, Sala riunioni - 4° piano, verificata la regolarità della convocazione della Commissione nonché la validità della seduta (come da verbale n. 1/2014), si è tenuta la trentacinquesima riunione della Commissione Provinciale Espropri, regolarmente convocata con nota 24 gennaio 2014, prot. prov. 17107.

Il presidente delegato, dott. ing. Ettore Guglielmino, ha esaminato gli argomenti posti all'ordine del giorno ed in particolare:

3° Argomento - Determinazioni in merito ai V.A.M. 2014

La Commissione, secondo quanto previsto dall'art. 41, comma 4, del d.p.r. 327/01, esamina la documentazione inviata dai Comuni e dagli Enti in relazione alla determinazione del Valore Agricolo medio dei terreni considerati non oggetto di contratti agrari, al fine di consentire l'aggiornamento del quadro d'insieme degli attuali valori agricoli medi.

LA COMMISSIONE:

Visto il d.p.r. 327/01;

Vista la l.r. 3/09;

Tenuto conto dell'andamento dei valori di mercato;

Visto l'allegato prospetto, facente parte integrante della presente decisione;

HA STABILITO PERTANTO

1) di adeguare i valori agricoli medi per l'anno 2014 come da tabella allegata al presente provvedimento;

2) di procedere alla pubblicazione del provvedimento stesso sul BURL.

La presente decisione viene assunta all'unanimità dalla Commissione.

La segretaria
Francesca Bonacina
Il presidente delegato
Ettore Guglielmino

Visto:
Il presidente
Giovanni De Nicola

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

TABELLA ALLEGATA AL PROVVEDIMENTO

Serie Avvisi e Concorsi n. 12 - Mercoledì 19 marzo 2014

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2014 ⁽¹⁾
(ex articolo 41 del d.p.r.n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N.	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. ⁽²⁾	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. ⁽²⁾
1	SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
3	PRATO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
5	ORTO	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
6	ORTO IRRIGUO	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
7	FRUTTETO ⁽²⁾	7,82	7,82	7,84	=	9,41	9,23	=	8,79
8	VIGNETO ⁽²⁾	6,19	6,19	6,19	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) ⁽²⁾	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
11	PIOPPETO ⁽²⁾	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
12	BOSCO ⁽²⁾	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE ⁽²⁾	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

NOTE:

- (1) I valori riferiti all'anno 2014, sono stati approvati nella seduta del 4 febbraio 2014
(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.
(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

Regione agraria n. 1 - Pianura di Legnano: 16 Comuni

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

Regione agraria n. 2 - Pianura di Seveso: 5 Comuni

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

Regione agraria n. 3 - Pianura di Monza: 9 Comuni

Basiglio, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzano sull'Adda, Vaprio d'Adda.

Regione agraria n. 4 - Pianura del Canale Villoresi: 27 Comuni

Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Cornaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robbichetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

Regione agraria n. 5 - Pianura di Milano: 17 Comuni

Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

Regione agraria n. 6 - Pianura tra Lambro ed Adda: 31 Comuni

Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera, Pantigliate, Paullo, Pessano con Bomago, Pioltello, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucazzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.

Regione agraria n. 7 - Pianura tra Ticino e Lambro: 28 Comuni

Abbiategrasso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

Regione agraria n. 8 - Pianura di Codogno: 1 Comune

San Colombano al Lambro.

La segretaria
Francesca Bonacina
Il presidente delegato
Ettore Guglielmino
Visto:
Il presidente
Giovanni De Nicola

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Sulla base dei sopralluoghi eseguiti e dell'esame delle foto aerea a ciascuna particella interessata è stato applicato il valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata e non quello derivante dalle visure catastali e ciò in quanto non sempre questo risulta effettivamente aggiornato.

Nel caso di qualità catastali aggiornate in base alla convenzione Agenzia del Territorio – AGEA (destinazioni miste e/o promiscue) si è utilizzata la coltura con il valore più alto tra le due indicate.

Si è tenuto conto che il valore di esproprio possa subire incrementi nel periodo intercorrente tra la redazione del progetto definitivo e quella di effettivo avvio del procedimento sia esso quello "classico" che quello "urgente" prevedendo, a tale riguardo, una maggiorazione percentuale del valore base.

La fascia di ingombro prevista ed indicata nelle tavole grafiche è tale da consentire l'esecuzione dei lavori senza necessità di ulteriori aree da occupare solo temporaneamente per cui, l'indennità di occupazione temporanea è stata calcolata nella misura di 3/12 (tre dodicesimi) delle indennità base computate ai fini dell'esproprio.

E' stata prevista una fascia di larghezza adeguata alla tipologia dei lavori da eseguire che prevedono infissione di palancole e scavi profondi, nonché della necessità, imposta dalla morfologia dei luoghi, di disporre di spazi adeguati sia per la viabilità di cantiere che per il deposito del materiale di risulta degli scavi che, tra l'altro, deve essere usato per i ritombamenti e per il ripristino dello stato di coltivo.

Per quanto concerne le maggiorazioni dell'indennità base ai fini della cessione volontaria si è ipotizzata una suddivisione delle aree a destinazione agricola che presuppone il 30% in proprietà a soggetti che conducano direttamente i fondi espropriati e una percentuale del 30% in proprietà a soggetti i cui fondi siano condotti da terzi nell'esercizio di attività imprenditoriali agricole.

In tal caso è stata prevista l'ulteriore indennità prevista dalle vigenti disposizioni a favore del conduttore e/o proprietario conduttore (articoli 40 e 42 T.U.E.)

Si è ulteriormente previsto quanto segue:

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

1. Maggiorazione economica per l'acquisizione di reliquati su richiesta dei proprietari interessati;
2. Maggiorazione economica per incremento dell'indennizzo base a favore di proprietari e/o aziende per in quali si verificano particolari deprezzamenti aziendali derivanti da "sconfigurazioni" dei fondi agricoli o aumento dei percorsi di lavorazione;
3. Maggiorazione economica per danni diretti e/o indiretti;
4. Maggiorazione economica per servitù o convenzioni onerose non direttamente individuabili.

Per le aree di cantiere, per le quali è prevista l'utilizzazione temporanea per la sola durata dei lavori e la successiva restituzione ai proprietari, è stata computata l'apposita indennità prevista dall'articolo 49 del T.U.E., anch'essa per quattro anni e quindi in misura pari a 4/12 (quattro dodicesimi) delle indennità base computate ai fini dell'esproprio.

Per quanto attiene i fabbricati dei quali è prevista l'acquisizione sia perché direttamente interferenti con le opere da realizzare sia in quanto caratterizzati da situazioni particolari di vicinanza al tracciato, con impossibilità di creazione di accessi alternativi oppure caratterizzati da deprezzamenti molto vicini al valore di mercato, i relativi indennizzi sono stati calcolati in funzione del valore di mercato tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione.

I criteri sopra elencati sono stati adottati sia per l'elaborazione dei dati relativi alle due tratte di suddivisione dell'asta principale che per la "bretella" denominata "Variante di Ponte Nuovo di Magenta".

Per quanto attiene gli spostamenti delle interferenze relativi a oleodotti, gasdotti e metanodotti si sono individuate graficamente le aree indicate dagli enti interessati e si sono calcolate sia le aree da assoggettare a servitù che quelle da occupare temporaneamente per l'esecuzione dei lavori.

Trattandosi di servitù generalmente abbastanza gravose, anche in relazione ai tracciati non rettilinei delle condotte da realizzare, il relativo indennizzo è stato stimato in misura pari al valore agricolo pieno.

PROGETTO DEFINITIVO - 1° STRALCIO FUNZIONALE
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Si precisa che sono inserite , sia negli elaborati grafici sia in quelli descrittivi numerose particelle intestate alla Provincia di Milano, ai Comuni interessati e agli enti ferroviari che, in quanto destinate a sedi demaniali non potranno essere oggetto di esproprio ma di specifica convenzione che ne regoli il passaggio al beneficiario dell'espropriazione o che ne specifichi le condizioni di reciproco utilizzo tra i vari enti interessati.

Considerato però che, allo stato, per dette particelle non è possibile identificare l'effettiva qualificazione quale bene demaniale le stesse sono state comunque considerate ai fini della valutazione economica.

Infine, si segnala che si è riscontrata la presenza di un certo numero di particelle che, sebbene di evidente destinazione stradale, risultano ancora intestate al proprietario originario.

Anche in questo caso, in attesa di ricevere dagli Enti interessati la documentazione relativa all'effettivo passaggio di proprietà, dette particelle sono state inserite in elenco al fine di agevolarne la voltura qualora necessario.

Il dettaglio della stima effettuata, tenuto altresì conto di oneri procedurali e spese, è contenuto e riassunto nella tabella allegata alla presente relazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

L'importo complessivo risultante è pertanto pari a **€ 27.800.000,00** (diconsi Euro Ventisette milioni ottocentomila/00)

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef.	TOT.PARZ.	TOTALE
I. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) VA		€ 12.080.110,03	
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile		€ 170.088,00	
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima (vedi relazione)		€ 40.698,00	
			Indennità base = a1+a2+a3		€ 12.290.896,03	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)		€ 17.008,80	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	30% di a1 ed a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	-	€ 2.416.022,01	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	30% di a1 ed a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	-	€ 2.416.022,01	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (3 anni)	0,250	€ 3.072.724,01	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,100	€ 1.229.089,60	
g	Deprezamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,185	€ 2.273.815,77	
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0,100	€ 1.229.089,60	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,050	€ 614.544,80	
					TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 25.559.212,62
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio...., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (4 anni)	-	€ 158.242,68	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	1/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,100	€ 851.973,75	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0,050	€ 851.973,75	
					TOTALE INDENNITA'	€ 27.263.160,13
4. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	25% Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,0% x 2)	0,020	€ 127.796,06	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a €40.000,00	0,010	€ 122.908,96	In quanto si prevede l'utilizzo di R.A.con notifica
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Solo per eventuali atti di cessione volontaria ove non esenti	0,010	€ 264.111,86	
					TOTALE INTERESSI E SPESE	€ 514.816,89
					TOTALE GENERALE ESPROPRI	€ 27.777.977,02
					TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to	€ 27.800.000,00
N.B.:	Limpegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (LB)"(2/3 Ind. di Esp) o L7 se è in possesso della P.IVA			0,010	€ 170.394,75	
N.B.:	Limpegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)" (2/3 Ind. di Esp.)			0,020	€ 340.789,50	
N.B.:	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					
N.B.:	a2* in alternativa: Sup. edificabile x(VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					
N.B.:	a2** in alternativ: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					