

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

RADDOPPIO PONTE S.PIETRO – BERGAMO - MONTELLO

LOTTO 8: OPERE SOSTITUTIVE PER SOPPRESSIONE PL TRA BERGAMO E MONTELLO

Relazione giustificativa della spesa per le espropriazioni

SCALA:

-

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

N B 1 R 0 8 D 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 0 1 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Esecutiva	P.Segrè	Marzo 2020	C.E.Mocagatta	Marzo 2020	M.Berlingieri	Marzo 2020	M.Comedini Marzo 2020

File: NB1R02D43RHAQ000001A.doc

n. Elab.:

Sommario

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SCENARI AD ESSO ASSOCIATI	3
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	4
4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	5
5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE	6
5.1 Terreni.....	6
5.1.1 - Comune di Albano Sant'Alessandro.....	6
5.1.2 - Comune di San Paolo d'Argon.....	7
5.1.3 - Comune di Montello.....	8
5.2 Fabbricati.....	8
6) CRITERI DI STIMA	8
6.1 Terreni - Aree Agricole.....	8
6.2 Terreni - Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e produttivo/commerciale.....	10
6.2.1 - Comune di Albano Sant'Alessandro.....	11
6.2.2 - Comune di Montello.....	12
6.3 Fabbricati.....	12
7) CRITICITA' TERRITORIALI	13
8) ONEROSITA' ULTERIORI	15
8.1 Levitazione Valori.....	15
8.2 Imposte e tasse.....	15
8.3 Occupazione temporanea d'urgenza e non preordinata all'espropriazione.....	15
9) CONCLUSIONI	15
10) ALLEGATI	16

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La "Relazione giustificativa delle espropriazioni" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto Definitivo del Raddoppio della Linea Ponte San Pietro – Bergamo - Montello esteso fino a Terno d'Isola, ricompreso nel Programma Regionale Mobilità e Trasporti della Regione Lombardia.

Nell' "Intesa sulle strategie e sulle modalità per lo sviluppo del SFR passeggeri, del trasporto merci e degli standard qualitativi per l'interscambio modale", in corso di sottoscrizione tra RFI e Regione Lombardia è previsto il raddoppio della linea tra Montello-Bergamo-Ponte S. Pietro per potenziare i servizi attualmente esistenti tra Milano Porta Garibaldi e Bergamo.

Lo scopo della presente Relazione è quello di dare evidenza delle quantità, dei criteri adottati, degli aspetti critici e delle relative conseguenze e ricadute in termini di costi, considerati per giungere alla formulazione del costo afferente le indennità di espropriazione da corrispondere ai proprietari incisi dal procedimento espropriativo per la realizzazione dell'opera ferroviaria. Il documento quindi, descrive le principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le opere ed evidenzia gli elementi di maggior criticità derivanti dalla interrelazione con lo stato dei luoghi, la classificazione urbanistica e le ricadute territoriali conseguenti alla realizzazione dell'opera ferroviaria.

Questa relazione si riferisce in particolare al **Lotto 8 – Opere sostitutive per soppressione P.L. tra Bergamo e Montello** che costituisce una frazione dell'intero Progetto di Fattibilità Tecnico Economica costituito dai lotti 1 e 2 relativi rispettivamente alla tratta Curno – Bergamo e Bergamo – Montello. Entrambi i Lotti ricomprendono anche le opere di viabilità che consentono unitamente ai sottovia in progetto la ricucitura con la viabilità esistente e la permeabilità del territorio.

La presente relazione ha valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole opere.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SCENARI AD ESSO ASSOCIATI

Più puntualmente rispetto alla sommaria descrizione del progetto del capitolo introduttivo di questa relazione, si osserva che le opere sono finalizzate al potenziamento dei servizi attualmente esistenti tra Milano Porta Garibaldi e Bergamo. A tale scopo la RFI ha suddiviso gli interventi in diversi progetti con diversi scenari e tempi di realizzazione. Di seguito gli interventi più significativi:

1. Realizzazione dell'apparato centrale computerizzato di Bergamo su ferro attuale;
2. Raddoppio della tratta Curno – Bergamo e la realizzazione del PRG di Ponte San Pietro;

3. Realizzazione del PRG di Bergamo;
4. Raddoppio della tratta Bergamo - Montello.

Sono altresì attualmente in corso di studio alcuni interventi correlati al progetto di raddoppio della linea Ponte S. Pietro – Bergamo – Montello, quali:

- potenziamento infrastrutturale dei bacini milanesi che prevede interventi puntuali di velocizzazioni delle sedi di incrocio d'orario tramite modifiche impiantistiche per la contemporaneità dei movimenti, realizzazione del sottopasso e incremento a 60k m/h delle velocità degli itinerari deviati;
- nuovo collegamento con l'aeroporto di Bergamo che prevede una nuova linea a doppio binario diramata dall'attuale linea Bergamo – Brescia, opportunamente potenziata, con la realizzazione della nuova stazione Aeroporto.

Nell'ambito di tale scenario di potenziamento infrastrutturale, la Committenza ha chiesto ad Italferr (cfr. verbale di "Incontro" del 16 aprile 2019 e del 14 maggio 2019) di sviluppare il Progetto Definitivo di un primo Lotto di interventi che prevede tra gli altri anche la viabilità sostitutiva per la soppressione dei passaggi a livello della linea da Bergamo a Montello ed una verifica di idoneità delle opere esistenti da Curno a Ponte S. Pietro, per un eventuale futuro incremento di carico e di velocità su tale tratto di linea.

Le opere di raddoppio della linea da Bergamo (e) a Curno (i) saranno progettate in interruzione totale da Ponte S. Pietro a Bergamo, come indicato dalla Committenza nel Verbale di Incontro del 16 aprile 2019.

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327** come modificato dal **D.lgs 302/2002** ed in applicazione della **Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181** che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione catastale dell'opera ferroviaria, per l'individuazione e l'estensione dei cespiti da acquisire è costituita dalle planimetrie del corpo stradale e ferroviario rese disponibili dalle U.O. preposte, nelle quali sono indicate anche le opere di sistemazione idraulica, e dalle planimetrie di cantierizzazione, ed in particolare:

- Planimetria del corpo stradale non codificata
- Planimetria delle aree di cantiere e della relativa viabilità di accesso non codificata

L'opera ferroviaria ricade nel territorio della **Provincia di Bergamo** ed in particolare nei comuni di **Albano Sant'Alessandro, San Paolo d'Argon e Montello** per i quali sono stati redatti i Piani particellari di esproprio, le cui codifiche documentali sono di seguito elencate, che costituiscono il riferimento per l'individuazione degli ingombri e delle relative quantità degli immobili da occupare sia a titolo definitivo che temporaneo.

- NB1R08D43BDAQ0005001A (tavola 1 di 2) – comune di Albano Sant'Alessandro;
- NB1R08D43BDAQ0005002A (tavola 2 di 2) – comune di Albano Sant'Alessandro;
- NB1R08D43BDAQ0006001A (tavola 1 di 1) – comune di San Paolo d'Argon;
- NB1R02D43BDAQ0007001A (tavola 1 di 1) – comune di Montello;

Come sarà precisato nel successivo Capitolo 4 – Qualifiche ed esclusioni il piano particellare del comune di Montello non contiene gli ingombri della viabilità di via dell'Assunzione, come indicato dalla Committenza.

Ulteriore elemento di riferimento ai fini estimativi è il fascicolo dei P.R.G./P.G.T. comunali, vigenti all'attualità, dai quali si è desunta la classificazione urbanistica delle aree che saranno oggetto dell'imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, ed in particolare.

- ✓ Comune di *Albano sant'Alessandro* – Piano di Governo del Territorio approvato in variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 17.06.2019
- ✓ Comune di *San Paolo d'Argon* - Piano di Governo del Territorio approvato in variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 26.08.2019
- ✓ Comune di *Montello* – Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2009.

4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento di questa relazione è proprio della fase di definitiva della progettazione pertanto la valutazione delle indennità di espropriazione tiene conto degli ingombri individuati dai limiti dell'opera viabilistica di ricucitura interferita, della sistemazione idraulica, oltre che delle aree necessarie per eseguire gli interventi di riqualificazione ambientale.

Come anticipato al Capitolo 3 che precede questa relazione si riferisce alle sole viabilità sostitutive situate nel centro abitato di Albano Sant'Alessandro e conseguentemente non espone il costo delle indennità di espropriazione ed occupazione temporanea riferita all'opera sostitutiva di Via dell'Assunzione a Montello.

Esclude invece le servitù per la deviazione dei pubblici servizi interferiti, ad esclusione della rete idrica e fognaria, e le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione destinate ai siti di cantiere

(campi base, cantieri operativi, cantieri di armamento, aree tecniche), oltre al costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Sono valorizzate le occupazioni temporanee per opere provvisoriale, quali deviazioni provvisorie della viabilità e della rete idraulica interferita e delle aree strettamente connesse all'esecuzione delle opere, oltre ad eventuali soggezioni temporanee a fabbricati residenziali ed i soprasuoli delle pertinenze sia di tipo residenziale che produttivo, non oggetto di ricostruzione.

5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

5.1 Terreni

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, della cantierizzazione sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere e, successivamente, sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione dello strumento urbanistico. Le viabilità sostitutive dei P.L., situate nel Comune di Albano Sant'Alessandro, si collocano per la maggior parte su aree di natura agricola e destinate a servizi pubblici, ed in minima parte, anche se in taluni casi con particolare impatto, su aree residenziali.

Le indagini e gli accertamenti eseguiti hanno determinato le quantità e le classificazioni urbanistiche descritte nei seguenti paragrafi. Per ciascuna destinazione urbanistica sono riportate le sintesi delle N.T.A.

5.1.1 - Comune di Albano Sant'Alessandro

➤ Destinazioni urbanistiche

✓ *Territorio agricolo e ambiente naturale – zone a destinazione agricola*

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura. Sulla tavola di sintesi del Documento di Piano, sono individuati con apposita simbologia, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico-ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica.

✓ *Territorio agricolo e ambiente naturale – zone di tutela degli ambiti di immediato rapporto con le aree urbanizzate*

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura. All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulla tavola di sintesi, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico-ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

✓ *Insedimenti residenziali – zone omogenee B4: piani attuativi in fase di realizzazione*

I piani attuativi a titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale, si applicano su aree con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq.

Gli Indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono i seguenti: - If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 - Qc Rapporto di copertura 30% - Ip Indice di permeabilità 30% - H Altezza massima 7 metri.

✓ *Attrezzature pubbliche – aree per attrezzature di interesse comune*

Le aree aventi tale destinazione sono disciplinate dall'Art. III.6.1.5 delle N.T.A., che fa riferimento principalmente alle attività commerciali. Per quest'ultima tipologia, è prescritta una dotazione minima di area a standard pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

➤ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 18.099** di cui:

- Zone a destinazione Agricola mq. 10.479
- Zone di tutela degli ambiti mq. 4.174
- Insediamenti residenziali – zone omogenee B4 mq. 673
- Attrezzature pubbliche di interesse comune mq. 2.773

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 11.008** di cui:

- Zone a destinazione Agricola mq. 6.435
- Zone di tutela degli ambiti mq. 2.191
- Insediamenti residenziali – zone omogenee B4 mq. 95
- Attrezzature pubbliche di interesse comune mq. 2.287

5.1.2 - Comune di San Paolo d'Argon

➤ **Destinazioni urbanistiche**

✓ *Verde di rispetto e di valore ecologico ambientale*

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

➤ **Quantità**

Le Aree da espropriare e le aree da occupare temporaneamente ricadenti nell'area urbanisticamente destinata a "Verde di rispetto e di valore ecologico ambientale" si estendono rispettivamente per un totale di **mq. 572** e **mq. 584**.

5.1.3 - Comune di Montello

➤ Destinazioni urbanistiche

- ✓ *Zona industriale di completamento e relativa area di completamento per l'edificazione*

Sono ammessi gli interventi previsti per l'ambito C1 e consentiti ampliamenti e completamenti con la Superficie coperta aggiuntiva specificata dalla tavola degli ambiti.

➤ Quantità

Le Aree da espropriare ricadenti nell'area urbanisticamente destinata a "Zona industriale di completamento e relativa area di completamento per l'edificazione" si estendono per un totale di **mq. 592**.

5.2 Fabbricati

L'esame degli elaborati di progetto e la successiva verifica in sito hanno consentito di accertare che l'opera impatta un solo fabbricato in comune di Albano Sant'Alessandro che risulta censito al foglio 908 con il mappale 5408 della superficie di mq 39,00 destinato a box annesso ad un fabbricato abitativo. Anche se non propriamente riferibile ad un fabbricato, nella zona limitrofa alla SS42, nel comune di Albano Sant'Alessandro, è prevista la demolizione di n. 20 serre utilizzate per la coltivazione orticola, per una superficie complessiva di circa 15.000 mq., che sono realizzate con tubi in ferro e copertura in nylon e policarbonato con relativi impianti di irrigazione temporizzati.

Acquisiti i prezzi praticati sul mercato le strutture di cui sopra sono valorizzabili nella misura media di €/mq. 7,00 in opera che determinano un prezzo totale di €. 105.000 al netto del valore dell'area.

6) CRITERI DI STIMA

6.1 Terreni - Aree Agricole.

L'indennità afferente le aree agricole è stata determinata in ottemperanza della sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181 con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del "Testo Unico degli Espropri".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

Indubbiamente, la mancata possibilità di utilizzare a base di stima i V.A.M. determina ripercussioni profonde sulle procedure che richiedono appropriate analisi e procedure estimative, da effettuare ditta per ditta, per reperire il più probabile valore agricolo dei singoli terreni espropriati.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di infrastruttura lineare che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, caratterizzato da attività con coltivazioni di seminativo irriguo e colture florovivaistiche, il valore di mercato è stato ottenuto sulla base di una media dei valori riscontrati consultando la banca dati "exeo" con le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli, che costituisce quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Oltre a questo, si è considerato l'effetto della Sentenza sulle maggiorazioni previste dalle lettere "c" e "d" del secondo comma dell'articolo 45 per le quali, il venir meno del criterio indennitario alle quali si applicano, parrebbe aver determinato la disapplicazione delle maggiorazioni di cui sopra.

A tal riguardo, in analogia con la Legge 24.12.2007, n.244 (legge finanziaria 2008), art. 2 Commi 89 e 90, con cui viene stabilito un principio premiante nei casi di cessione bonaria per le aree edificabili, in luogo di quanto previsto dell'art.45 nei casi di cessione volontaria (50% per il proprietario e triplicazione del VAM per il proprietario coltivatore diretto) anche per le aree agricole si è previsto l'aumento del valore agricolo nella misura del 10%.

Invece, l'articolo 40 comma 4 e l'articolo 37 comma 9 non possono ritenersi intaccati dalla sentenza 181, in quanto la loro funzione non è quella di indennizzare il terreno, ma di risarcire in modo forfetario un danno diverso e ulteriore rispetto alla sfera personale dei proprietari.

Pertanto, si è anche ritenuto che il V.A.M. di cui al quarto comma, venuta meno la triplicazione del V.A.M. in caso di provvisoria accettazione del proprietario coltivatore diretto, estenda la sua applicazione sia all'indennità provvisoria che all'indennità definitiva, andandosi ad aggiungere al sopravvissuto criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40.

Si ritiene quindi che gli articoli 37 comma 9 e 40 comma 4 divengano speculari, cumulandosi i V.A.M. ivi previsti al valore venale rispettivamente per le aree edificabili e per le aree agricole.

Per lo stesso motivo, si ritiene resti immutata l'applicazione dell'articolo 42 poiché il V.A.M. è diretto a ristorare in via forfetaria la perdita del rapporto di lavoro in capo al fittavolo coltivatore diretto, e non rappresenta certamente il controvalore del bene, giacché il fittavolo non è il proprietario.

Nello specifico si tratta di aree di particolare fertilità con reti idriche e viabilità interpoderali di grande efficienza che determinano un elevato grado di redditività che, sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore oscilla tra i **€/mq. 12,00 (seminativo irriguo)** ed i **€/mq. 20,00 (orto/florovivaistiche)**, a seconda della coltura effettivamente praticata.

L'indennità spettante al coltivatore, calcolata sulla base delle considerazioni sopra esposte rivenienti dalla sentenza n. 181, è di seguito esplicitata e tiene conto della collocazione dei sedimi rispetto alle regioni agrarie di appartenenza che sono di seguito riepilogate.

TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2017 VALEVOLI PER L'ANNO 2018				
PROV.	COMUNE	COLTURA	REGIONE AGRARIA	VAM €/MQ
BG	ALBANO SANT'ALESSANDRO	SEMINATIVO IRRIGUO	7 SUB.2	€ 10,75
		COLTURE FLOROVIVAISTICHE		€ 16,50
BG	SAN PAOLO D'ARGON	SEMINATIVO IRRIGUO	7 SUB.2	€ 10,75

L'indennità spettante al coltivatore, atteso che le aree agricole sono interamente coltivate, è stata calcolata per l'intera superficie agricola da espropriare.

L'indennizzo spettante per i frutti pendenti e per il ripristino colturale è stato calcolato, unicamente per aree tenute a seminativo irriguo, nella misura di €/mq 2,00, per una annualità.

6.2 Terreni – Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e produttivo/commerciale

L'indennità per tale tipologia di aree è stata calcolata in applicazione **dell'art. 37 così come modificato dalla L.244/2007.**

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

L'acquisizione degli elementi di stima è avvenuta con indagini di mercato in loco ed anche attraverso la consultazione di riviste specializzate per il settore come Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Analogamente si è proceduto anche per le incidenze percentuali delle aree rispetto al valore dei fabbricati.

Di seguito è riportato un breve riepilogo dei dati acquisiti.

6.2.1 - Comune di Albano Sant'Alessandro

- ✓ *Territorio agricolo e ambiente naturale – zone di tutela degli ambiti di immediato rapporto con le aree urbanizzate*

Le aree aventi tale destinazione sono di fatto inedificabili in quanto collocate in posizione limitrofa ad infrastrutture ferroviarie e stradali con le caratteristiche tipiche dell'area agricola. Considerata l'estrema vicinanza alle aree urbane, si ritiene comunque congruo applicare il valore massimo delle aree agricole presenti in zona anche in funzione di una possibile evoluzione urbanistica che consenta lo sviluppo di volumetrie di aree associate. Tali casi si possono quindi considerare aree del c.d. tertium genus usualmente valutate al pari del V.A.M. triplicato, e quindi **€/mq. 32,25**.

- ✓ *Insedimenti residenziali – zone omogenee B4*

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in normale stato conservativo (zona OMI B1) indica valori compresi tra € 1.100,00 e € 1.400,00 mentre il Borsino Immobiliare individua il valore di € 2.159,00 per abitazioni civili di fascia media.

Per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica valori compresi tra € 810,00 e € 910,00 mentre il Borsino Immobiliare, per abitazioni di fascia media, il valore di € 910,00.

Il valore medio rispetto a quelli indicati risulta pari a €/mq. 882,00.

Le pertinenze degli immobili residenziali concorrono a determinare il valore del fabbricato nel suo complesso: ne costituiscono quindi una parte del valore venale. Al fine di estrapolare il valore della sola pertinenza si individua quindi la sua incidenza sull'intero valore immobiliare che, sulla base delle indicazioni fornite dalle riviste specializzate del settore immobiliare, risulta pari al 20%.

Ne deriva: €/mq. 882,00 x 20% = **€/mq. 176,40**.

- ✓ *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

La fattispecie incisa dalle occupazioni, come descritto nel precedente capitolo 5.1.1 fa riferimento ad aree commerciali limitrofe. Per determinare il valore venale, quindi occorre individuare il valore unitario delle aree commerciali cui fanno riferimento.

Le quotazioni dei negozi in normale stato conservativo indicate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono comprese tra 950,00 e 1.400,00 €/mq.; nel caso specifico, la tipologia delle attività commerciali, riconducibili alla grande distribuzione e destinate a parcheggio e viabilità interna di accesso/collegamento agli edifici, si adotta il valore minimo indicato dall'O.M.I., al quale si è applicata la percentuale di incidenza dell'area del 30%, Ne deriva: €/mq. 950,00 x 30% = €/mq. 285,00.

Il valore venale delle aree "a standard" risulta pertanto: €/mq. 285,00 x 27% = **€/mq. 76,95**

6.2.2 - Comune di Montello

✓ *Zona industriale di completamento e relativa area di completamento per l'edificazione*

Per la determinazione del valore unitario delle aree produttive/industriali si fa riferimento a quanto indicato dall'O.M.I. per i laboratori ed i capannoni tipici; nello specifico sono riportati rispettivamente valori compresi tra 450,00 e 650,00 €/mq. e 530,00 e 610,00 €/mq.; il valore intermedio è pari a 560,00 €/mq.

Per tale fattispecie l'incidenza dell'area è compresa tra il 15% ed il 25%. Si adotta, prudenzialmente il valore massimo del 25%.

Ne deriva: €/mq. 560,00 x 25% = **€/mq. 140,00.**

6.3 Fabbricati

Nei paragrafi precedenti si è esposto il criterio per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree con suscettibilità edificatoria che si origina dal valore di mercato dei fabbricati che vi insistono.

I valori presi a riferimento per la determinazione del costo delle aree sono, quindi, confermati anche per la valutazione dei fabbricati, sia di tipo residenziale che produttivo e commerciale, e di seguito sono riepilogati:

- Comune di Albano Sant'Alessandro – fabbricati residenziali €/mq. 882,00
- Comune di Albano Sant'Alessandro – fabbricati commerciali €/mq. 950,00
- Comune di Albano Sant'Alessandro – fabbricati industriali €/mq. 632,50

Gli accertamenti in sito hanno evidenziato differenti stati manutentivi dei quali si terrà conto nell'attribuzione del valore venale applicando i coefficienti correttivi, di seguito rappresentati, per l'adeguamento rispetto alle condizioni di vetustà rispetto al valore al nuovo.

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		

Nel comune di Albano Sant'Alessandro il sottovia SL02 impatta con un fabbricato ad uso box censito al foglio 908 con il mappale 5408, sviluppato su unico piano fuoriterza con struttura e copertura in ferro e lamiera ed in buone condizioni manutentive.

Applicando i criteri di stima di cui all'art 38 del DPR 327/2001 s.m.i., in adozione dei valori suesposti, si attribuisce il valore di **€/mq. 705,60** (€/mq. 882,00 x 0,80).

7) CRITICITA' TERRITORIALI

L'opera di l'attraversamento della sede ferroviaria al km 7+760, costituita da uno scatolare in c.a., collocato in sottosuolo, si dispone planimetricamente all'interno di due giardini di pertinenza di edifici abitativi situati al civico 9 di Via Don G. Canini (FOTO 1) ed in stretta prossimità dell'accesso carraio alle abitazioni situate ai civici 11 e 13 (FOTO 2).



FOTO 1



FOTO 2



Opera stradale individuata su ortofoto

L'opera determina quindi due differenti tipi di soggezioni una di carattere temporaneo (durante l'esecuzione dei lavori) ed una a carattere definitivo a lavori ultimati.

Per la prima occorre considerare la possibilità che gli occupanti del civico 9 debbano essere delocalizzati e gli occupanti dei civici 11 e 13 perdano l'accesso carraio.

Riguardo al civico 9 è verosimile che l'accesso carraio e pedonale alle abitazioni sarà temporaneamente inibito e comunque la permanenza all'interno delle abitazioni sia compromessa in funzione delle emissioni di rumori polveri e vibrazioni indotte dal cantiere.

Il criterio ipotizzato per tale fattispecie è quindi rappresentato dalla delocalizzazione degli occupanti delle 4 unità immobiliari e la sistemazione provvisoria in unità immobiliari similari per tipologia e superficie corrispondente a circa 150 mq., con conseguente ristoro dei costi che i proprietari delle u.i. devono sostenere per liquidare il canone di affitto delle soluzioni abitative alternative, compresi gli oneri di trasloco.

Si prende quindi a riferimento il canone di locazione medio di unità immobiliari abitative con caratteristiche similari in zona desunto da pubblicazioni immobiliari del settore.

Il Borsino Immobiliare indica, per tale zona, un canone di locazione di unità immobiliari abitative di fascia media pari ad €/mq./mese 8,04.

mq. 150 x €/mq./mese 8,04 x 36 mesi x 4 u.i. = €. 173.664, 00.

Riguardo i civici 11 e 13 le occupazioni temporanee comportano la perdita temporanea dell'accesso carraio. Il criterio adottato per la determinazione del danno temporaneo causato è basato sulla refusione dei costi che i proprietari dovrebbero sostenere per liquidare il canone di affitto per poter usufruire di soluzioni alternative.

Si prende quindi a riferimento il canone di locazione medio di un box in zona, avente superficie di circa 15 mq., per il quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore pari ad €/mq./mese 5,10, che comporta un valore di locazione mensile pari a €/mese 76,50 (€/mq./mese 5,10 x mq. 15,00).

Ne deriva: €/mese 76,50 x 36 mesi x 4 box = €. 11.016,00.

Nel post operam occorre, invece, considerare che la sottrazione di parte della pertinenza abitativa induce un deprezzamento dei due fabbricati, L'importo indennitario non è quindi limitato al semplice prodotto tra la superficie sottratta ed il valore unitario dell'area ma sia piuttosto da stimare ex art. 33 D.P.R. 327/2001. Il tutto per un importo pari a € 160.000,00.

8) ONEROSITA' ULTERIORI

8.1 Levitazione Valori

Con lo scopo di considerare l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, in uscita seppur lenta e graduale dal periodo di forte rallentamento delle compravendite, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori nella misura del 3% qualora l'inizio dei lavori sia fissato entro due anni dalla data della presente relazione.

8.2 Imposte e tasse

Riguardo alle imposte di registro si considera la misura del 9% dell'indennizzo per le aree a vocazione edificatoria e per i fabbricati e del 15% per quelle a destinazione agricola. Per le ipocatastali, l'importo è di €/ditta 200,00.

8.3 Occupazione temporanea d'urgenza e non preordinata all'espropriazione

L'occupazione temporanea d'urgenza è calcolata in applicazione dell'art. 50 del DPR 327/2001, quindi nella misura del dodicesimo annuo del valore venale per un periodo medio di tre anni.

Le occupazioni temporanee non preordinate alle espropriazioni in applicazione dell'art. 49 del DPR 327/2001 sono calcolate, con metodo analogo, per un periodo di 36 mesi.

9) CONCLUSIONI

L'importo complessivo della spesa per le espropriazioni/asservimenti, in base ai criteri evidenziati con la presente relazione, è indicato nella Perizia della spesa per le espropriazioni doc. "NBR108D43EPAQ0000001A".

L'importo è stato stimato in considerazione delle superfici ed in base ai valori e criteri di stima di cui ai Capitoli 5 e 6 con le qualifiche ed esclusioni di cui al capitolo 4.

Si richiama la precisazione riguardo i valori esposti nei capitoli che precedono i quali hanno valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera e non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.

10) ALLEGATI

- Stralci Valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare – comuni di Albano Sant'Alessandro e Montello – fabbricati residenziali, commerciali e produttivi;
- Stralcio dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo – anno 2017 – regioni agrarie 7 e 10;