

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



**U.O. VALUTAZIONI RISERVE , ESPROPRI E SUBAPPALTI**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**NODO DI TORINO**

**COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI**

**Comune di Torino (TO)**

SCALA:

-

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

NT0P 00 D 43 RG AQ0000 001 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Esecutiva	G. Giuliano <i>[Signature]</i>	Settembre 2019	A. Bertoni <i>[Signature]</i>	Settembre 2019	G. De Michele <i>[Signature]</i>	Settembre 2019	C. E. Moccagatta Settembre 2019 <i>[Signature]</i>

## INDICE

1	INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO: .....	3
2	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO: .....	3
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	3
4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	5
	4.1 STRADE PUBBLICHE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TORINO.....	5
	4.2 IMMOBILI DI PROPRIETÀ RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. ....	5
	4.3 IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA .....	5
5	CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA' .....	9
	5.1 EX AREA GHIA.....	9
6	ONEROSITA' ULTERIORI.....	12
	6.1 LEVITAZIONE VALORI DI MERCATO .....	12
	6.2 IMPOSTE.....	12
7	CRONOPROGRAMMA.....	12
8	CONCLUSIONI.....	13

## 1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO:

La presente relazione illustra la natura e la consistenza delle aree e degli immobili necessari per la realizzazione del completamento del collegamento diretto Torino Porta Susa – Torino Porta Nuova e la valutazione dei prevedibili oneri espropriativi.

Il documento è costituito dalla descrizione dell'attuale stato degli immobili, per i quali individua e descrive le principali caratteristiche e peculiarità, evidenziando i punti di maggior criticità e le implicazioni che ne conseguono, al fine di determinarne il valore.

## 2 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO:

La documentazione presa a riferimento per l'individuazione delle aree da espropriare/occupare temporaneamente in forma non preordinata all'espropriazione è costituita dagli elaborati di progetto che indicano limiti di ingombro dell'intervento ferroviario e delle opere correlate i cui estremi di codifica sono di seguito indicati:

Planimetria di progetto - Tav. 1/4	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	7	O	C	0	0	0	0	0	0	5	A
Planimetria di progetto - Tav. 2/4	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	7	O	C	0	0	0	0	0	0	6	A
Planimetria di progetto - Tav. 3/4	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	7	O	C	0	0	0	0	0	0	7	A
Planimetria di progetto - Tav. 4/4	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	7	O	C	0	0	0	0	0	0	8	A
Sezioni trasversali - Tav. 1/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	9	O	C	0	0	0	0	0	0	1	A
Sezioni trasversali - Tav. 2/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	9	O	C	0	0	0	0	0	0	2	A
Sezioni trasversali - Tav. 3/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	9	O	C	0	0	0	0	0	0	3	A
Sezioni trasversali - Tav. 4/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	9	O	C	0	0	0	0	0	0	4	A
Sezioni trasversali - Tav. 5/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	9	O	C	0	0	0	0	0	0	5	A
Sezioni trasversali - Tav. 6/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	A	O	C	0	0	0	0	0	0	3	A
Sezioni trasversali - Tav. 7/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	A	O	C	0	0	0	0	0	0	4	A
Sezioni trasversali - Tav. 8/8	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	A	O	C	0	0	0	0	0	0	5	A
Planimetria di progetto GA02	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	9	G	A	0	1	0	0	0	0	1	A
Planimetria di progetto GA01	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	9	G	A	0	2	0	0	0	0	1	A
Piazzale Emergenza - Planimetria di Progetto	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	9	F	A	0	0	0	0	0	0	1	A
Piazzale Emergenza - Sezioni trasversali	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	A	F	A	0	0	0	0	0	0	1	A
Viabilità accesso - Planimetria di progetto	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	9	F	A	0	0	0	0	0	0	2	A
Viabilità accesso - Sezioni trasversali	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	A	F	A	0	0	0	0	0	0	2	A
Fabbricato - Pianta	N	T	0	P		0	0	D	2	6	P	B	F	A	0	0	0	0	0	0	1	A
Fabbricato - Sezioni e particolari	N	T	0	P		0	0	D	2	6	W	B	F	A	0	0	0	0	0	0	1	A

## 3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento riguarda il completamento del collegamento diretto tra la stazione ferroviaria di Torino Porta Susa e quella di Torino Porta Nuova nell'ambito del Nodo ferroviario di Torino.

	<b>NODO DI TORINO</b> <b>COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO</b> <b>TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA</b>				
U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	PROGETTO <b>NT0P</b>	LOTTO <b>00</b>	CODIFICA DOCUMENTO <b>D43 RG AQ0000 001</b>	REV <b>A</b>	FOGLIO

Il Nodo di Torino è composto essenzialmente dalle seguenti quattro linee che si sviluppano prevalentemente in sotterraneo:

- 1) Linea Storica: Porta Nuova - Porta Susa, con annessi i tratti di linea Bivio Crocetta – San Paolo e Torino Smistamento – Torino San Paolo (in esercizio);
- 2) Linea Passante: Torino Lingotto – Torino Porta Susa (in esercizio);
- 3) Quadruplicamento da Torino Porta Susa fino a Corso Grosseto (in esercizio)
- 4) Linea Diretta: Porta Nuova – Porta Susa (incompleta e oggetto del presente intervento);

Tale collegamento si inserisce nell’ottica del potenziamento del Nodo Ferroviario di Torino con l’eliminazione dei punti critici in corrispondenza di Quadrivio Zappata e Bivio Crocetta.

La linea diretta si svilupperà in affiancamento alla linea storica esistente tra TO PN e TO PS e consisterà nella realizzazione di un nuovo tratto di linea a doppio binario di circa 4 km (di cui circa 3 km in galleria artificiale a singola canna e doppio binario in gran parte già realizzata in occasione dei lavori del Progetto Passante Torino Porta Susa – TorinoLingotto), che costituisce il proseguimento in “corretto tracciato” della Linea Storica dai binari 1 e 2 di Torino Porta Susa verso Torino Porta Nuova, con percorso indipendente da Bivio Crocetta e Quadrivio Zappata.

L’innesto della linea nella stazione di Torino Porta Nuova è prevista sull’assetto dell’attuale linea Torino – Milano, il cui tracciato viene modificato creando un nuovo innesto con un bivio a raso con la linea Torino - Genova.

La progettazione riguarderà pertanto il tratto di opera civile al di sotto di Corso Turati e la totalità dell’armamento e dell’attrezzaggio impiantistico.

Ai fini della messa in sicurezza della galleria è prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- piazzale di emergenza in corrispondenza dell’imbocco lato Porta Nuova per permettere ai mezzi di soccorso di raggiungere l’area di interesse ed eseguire tutte le operazioni necessarie in caso di situazioni di pericolo. Nel piazzale è previsto l’inserimento di un piano a raso che consentirà il posizionamento del mezzo bimodale sui binari e l’attraversamento dei binari da parte dei mezzi gommati.
- area di triage destinata al primo soccorso ed allo smistamento delle persone coinvolte in un eventuale incidente, individuata in corrispondenza del solettone superiore del nuovo tratto di galleria artificiale e a cui si accede dai marciapiedi della galleria tramite la realizzazione di apposite scale.

	<b>NODO DI TORINO</b> <b>COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO</b> <b>TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA</b>				
U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	PROGETTO <b>NT0P</b>	LOTTO <b>00</b>	CODIFICA DOCUMENTO <b>D43 RG AQ0000 001</b>	REV <b>A</b>	FOGLIO

- fabbricato tecnologico (PGEP) con postazioni per il comando, il controllo, la diagnostica e manutenzione delle predisposizioni di sicurezza, in corrispondenza del piazzale di emergenza.

#### **4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

La realizzazione degli interveneti relativi al completamento del collegamento diretto tra la stazione di Torino Porta Susa e quella di Torino Porta Nuova, interesserà immobili di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A nonché, in sottosuolo, viabilità pubbliche di proprietà del Comune di Torino. Per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza della galleria (piazzale di emergenza, area di triage, fabbricato tecnologico e relativa viabilità di accesso via A. Da Montefeltro) occorrerà occupare definitivamente immobili di proprietà privata.

##### ***4.1 Strade pubbliche di proprietà del Comune di Torino***

Il progetto, come detto precedentemente, prevede l'occupazione definitiva in sottosuolo dei sedimi stradali con le nuove opere ferroviarie, per le quali sarà necessariostipulare apposita convenzione con il Comune di Torino.

##### ***4.2 Immobili di proprietà Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.***

Nello strumento urbanistico gli immobili di proprietà della RFI ricadono in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 13.1 PORTA NUOVA e nello specifico, il piano classifica tali aree come le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.

Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione di alcune zone, tra le quali quella in oggetto, che sono considerate di categoria C.

##### ***4.3 Immobili di proprietà privata***

Gli immobili di proprietà privata, da interessarsi per la realizzazione di messa in sicurezza della galleria (piazzale di emergenza, fabbricato tecnologico e viabilità di accesso da via A. Da Montefeltro), ricadono all'interno dell'ex complesso industriale GHIA – OSI che ha dismesso la sua attività produttiva.





Nello strumento urbanistico vigente detti immobili ricado in parte in Zona a Servizi – Impianti tecnologici (già compatibile con gli interventi in progetto) e parte in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 13.4 – GHIA (13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est) con le seguenti prescrizioni:

*“Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.*

*E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione. Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.”*



U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI	PROGETTO	LOTTO	CODIFICA DOCUMENTO	REV	FOGLIO
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	NT0P	00	D43 RG AQ0000 001	A	

per la realizzazione del progetto, che presenta caratteristiche costruttive non comuni, dovute alla particolarità del rapporto tra le nuove edificazioni e il mantenimento dei manufatti industriali esistenti.

Dette considerazioni, imputabili in generale al protrarsi della fase di rallentamento del ciclo economico e ai suoi riflessi sul mercato immobiliare, sono state rappresentate in una relazione allegata ad una formale istanza di variante al PRG avanzata all'Amministrazione, dai soggetti attuatori della prevista trasformazione urbanistica: FONDAMENTA S.G.R. S.p.a. e da MONTEFELTRO S.r.l.

In considerazione di quanto sopra l'Amministrazione Comunale per le motivazioni precedentemente descritte, ha ritenuto di pubblico interesse dare avvio ad un provvedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R., consistente in una parziale modifica delle destinazioni d'uso consentite negli Ambiti di Riordino di PRG "13.4 GHIA-13. 5 OSI OVEST-13. 6 OSI EST". (variante 234 - Ambiti di Riordino Osi Ghia , approvata il 21/12/2011), con le seguenti variazioni:

#### **Ambito 13.4 Ghia**

*L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.*

*E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.*

*Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)*

*SLP per destinazione d'uso:*

*A. Residenza max 7.622 mq SLP*

*B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983*

*Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 3.136 mq*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq*

*Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 3.764 mq*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq*

*Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 4.494 mq*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq*

*Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 11.000 mq*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq*

*Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 13.356*

*Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579*

*Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320*



## 5 CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA'

### 5.1 Ex Area Ghia

La destinazione a “servizi – Impianti tecnologici” dell'ex area Ghia è conseguente dell'intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 dpr 616/77 approvato nel 2017, proposto da RFI per la realizzazione delle opere di adeguamento e messa in sicurezza delle gallerie di Torino.

Pertanto, ai fini della loro valorizzazione, tali aree vengono considerate sulla base della precedente destinazione urbanistica ovvero; Zona Urbana di Trasformazione Ambito 13.4 – GHIA (13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est)

L'area ex GHIA – ex OSI EST, nel marzo 2009, è stata inserita all'interno di un Piano Esecutivo (PEC), ovvero un progetto di riqualificazione urbanistica, predisposto dalla Città di Torino. Il medesimo prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti sulle aree in questione e la realizzazione di attività di servizio alle persone, un parcheggio a due piani e nuova viabilità.



ex area Ghia – Z.U.T. Ambito 13.4 Ghia e 13.6 Osi Est)

In data 05/04/2011 si è tenuta la Conferenza dei Servizi, nell'ambito della quale gli enti competenti hanno valutato il Progetto Operativo di bonifica presentato dalla EGEO Immobiliare, proprietaria delle aree ex GHIA – ex OSI EST, per la bonifica delle stesse. Il progetto prevedeva la Messa in Sicurezza Permanente delle aree tramite asportazione del terreno e smaltimento presso siti autorizzati, e confermava il piano di monitoraggio sulle acque di falda già previsto a seguito delle indagini di caratterizzazione. Il terreno di scavo dovrà quindi essere caratterizzato e trattato come rifiuto ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

	<b>NODO DI TORINO</b> <b>COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO</b> <b>TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA</b>				
U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	PROGETTO <b>NT0P</b>	LOTTO <b>00</b>	CODIFICA DOCUMENTO <b>D43 RG AQ0000 001</b>	REV <b>A</b>	FOGLIO

Tale Progetto Operativo di bonifica è stato approvato dalla Città di Torino con Deliberazione Dirigenziale n. 183 del 30/06/2011, ed a oggi le operazioni di bonifica risultano essere ancora in corso.

Ai fini della valorizzazione delle aree si ritiene realmente ipotizzabile che al momento degli interventi ferroviari la bonifica sia ultimata, e quindi il sito idoneo agli interventi autorizzati.

Le aree rientrano nell'ambito della ZUT 13.4, che è destinata complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.

Si è quindi considerato che la destinazione consenta di dotare le aree dei suddetti ambiti della possibilità di edificare ai fini residenziali ed alle relative attività di servizio.

In conseguenza di quanto sopra si concretizza la connessione diretta tra le aree vincolate e quelle effettivamente edificabili, poiché queste ultime non potrebbero essere edificate qualora la pianificazione urbanistica non prevedesse in associazione anche le aree a standard.

In sostanza quindi, poiché un'area è edificabile solo se il comprensorio è dotato degli standard urbanistici richiesti dalle normative nazionali e locali, le aree edificabili e quelle a standard costituiscono un unicum - l'uno non può sussistere senza l'altro - e quindi entrambe concorrono alla volumetria edificabile.

In tal senso quindi l'indennità di espropriazione, per le aree a servizi o standard, secondo l'orientamento usualmente adottato nella dottrina espropriativa, viene determinata nella misura del 27% del valore delle aree edificabili così come è anche confermato dalle amministrazioni comunali, che ne fanno uso per la c.d. "monetizzazione degli standard".

L'ambito OSI – EST ed i relativi sotto ambiti sviluppano complessivamente una SLP per destinazione d'uso: residenza per mq 8.250 max, e Attività di servizio alle persone e alle imprese mq 5.525 min., che consentono circa il 60% di superficie realizzabile residenziale e circa il 40% di superficie realizzabile per attività di servizio.

Si è quindi proceduto alla determinazione del valore delle aree edificabili per le diverse destinazioni d'uso, acquisendo attraverso le indagini sul territorio e la consultazione dei siti e delle riviste specializzate per il settore immobiliare i più probabili valori di mercato per le diverse tipologie edilizie realizzabili. In particolare si è consultato, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con gli immobili che ricadono nella zona Semicentrale/DANTE Microzona catastale n. 11, che espone i seguenti valori:

- fabbricati di civile abitazione – stato conservativo ottimo (valore di mercato €/mq) min. 2.000 max 2.900

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/DANTE

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2900	L	7	10,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	5,7	8,5	L
Box	NORMALE	1400	2100	L	9,7	14,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1400	L	7,5	9,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	950	L	4,8	7,2	L

- negozi (valore di mercato €/mq) min. 850 max 1.700

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/DANTE

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	850	1700	L	6,8	13,6	L

- 

Ne deriva quindi che calcolando per le diverse destinazioni d'uso il valore dell'area, utilizzando il valore massimo per ogni tipologia edilizia moltiplicato per il coefficiente di incidenza dell'area pari al 36% e per il coefficiente teorico della c.d. "Area Nuda" pari al 65%, applicando per ogni diversa destinazione d'uso la

 <p><b>ITALFERR</b> GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE</p>	<p><b>NODO DI TORINO</b> <b>COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO</b> <b>TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA</b></p>				
<p>U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI</p>	<p>PROGETTO <b>NT0P</b></p>	<p>LOTTO <b>00</b></p>	<p>CODIFICA DOCUMENTO <b>D43 RG AQ0000 001</b></p>	<p>REV <b>A</b></p>	<p>FOGLIO</p>

percentuale di realizzazione sul totale come determinata precedentemente, si determina il valore unitario delle aree in argomento pari a:

$$(\text{€/mq } 2.900 \times 0,60 \times 0,65 \times 0,36) + (\text{€/mq } 1.700 \times 0,40 \times 0,65 \times 0,36) = \text{€/mq } 566,00$$

Per le aree a servizi/standard, il valore viene calcolato nella misura del 27% della edificabile connessa, e quindi pari a:

$$(\text{€/mq } 566,00 \times 27\%) = \text{€/mq } 153,00 \text{ arrotondato}$$

In sintesi ne consegue che complessivamente le aree da espropriarsi ammontano a mq 3.156 che vengono quindi valorizzate ad €/mq 153,00

## 6 ONEROSITA' ULTERIORI

### 6.1 *Levitazione valori di mercato*

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.

### 6.2 *Imposte*

In applicazione del D.Lgs n°23 del 14.03.2011 efficace dal 1.01.2014, le imposte da corrispondere, compresi gli adempimenti catastali, sono calcolate in misura percentuale rispetto all'ammontare dell'indennità di espropriazione ed in particolare:

- Imposta di registro per le espropriazioni di aree misura del 9%;
- Imposte ipocatastali nella misura di €/100 per ciascuna transazione.

## 7 CRONOPROGRAMMA

Con lo scopo di non creare soggezioni alla fase realizzativa, ed in particolare alla messa a disposizione delle aree all'Appaltatore per l'avvio dei lavori, occorre segnalare che detta attività, tenuto conto dei tempi necessari per la predisposizione degli Provvedimenti, dei tempi secondo i quali l'Autorità Espropriante emette il Provvedimento e del tempo tecnico determinato dagli adempimenti di notifica (questi ultimi due non "dominabili" da questa U.O., salvo gli abituali solleciti), necessita complessivamente di 60 giorni n.c..



	<b>NODO DI TORINO</b> <b>COLLEGAMENTO LINEA DIRETTA TORINO</b> <b>TORINO PORTA SUSA – TORINO PORTA NUOVA</b>				
U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI  RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	PROGETTO  <b>NT0P</b>	LOTTO  <b>00</b>	CODIFICA DOCUMENTO  <b>D43 RG AQ0000 001</b>	REV  <b>A</b>	FOGLIO

Al fine consentire la dovuta programmazione e pianificazione dell'attività e portarla a conclusione entro i tempi di cui sopra (60 GG n.c.), necessita che la richiesta di avvio dell'attività pervenga con non meno di 90 giorni n.c. di anticipo. In sintesi la comunicazione deve intervenire 150 giorni prima della data prevista per la messa a disposizione delle aree all'Appaltatore. In caso contrario le aree non potranno essere messe a disposizione in tempo utile.

## 8 CONCLUSIONI

La valutazione complessiva del costo delle espropriazioni è stata calcolata tenendo conto delle seguenti voci:

- Le superfici presunte da espropriare;
- Il valore delle aree da espropriare (ottenuto secondo legge);
- L'occupazione temporanea d'urgenza per un periodo di anni due calcolato nella misura di legge;
- La lievitazione dei valori assunti a base della perizia, gli oneri connesse a procedimenti ex art. 21 D.P.R. 327/2001;
- Le imposte proporzionali di registro e quelle ipotecarie e catastali in ragione del 9% dell'importo di perizia oltre a €. 100/ditta, per le imposte ipocatastali.

Son invece esclusi gli oneri per l'occupazione temporanea non preordinata alle espropriazioni per le aree di cantiere (a carico dell'Appaltatore), di gestione tecnica, finanziaria e per la conduzione delle procedure espropriative.

L'importo complessivo della perizia delle espropriazioni è quindi pari a €. 633.000,00