

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



CUP: J81D1900000009

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO – “AEROPORTO ORIO AL SERIO”

LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO

Relazione giustificativa della spesa per le espropriazioni e per gli interventi diretti sui ricettori

SCALA:

-

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

N M 2 7 0 1 D 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 1 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Definitiva	P. Segg 	Giu-20	C. E. Moccagatta 	Giu-20	I. Legramandi 	Giu-20	M. Comedini Giu-20

File: NM2701D43RHAQ0000001A.doc

n. Elab.: X

SOMMARIO

SEZIONE A – RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI	3
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	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 <i>Quantità</i>	6
5.2 <i>Descrizione degli immobili</i>	7
5.3 <i>Quadro urbanistico</i>	10
6) CRITERI DI STIMA	13
6.1 <i>Terreni - Aree Agricole</i>	13
6.2 <i>Terreni – Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e commerciali</i>	15
6.2.1 <i>IU1 – Città consolidata – Tessuto a impianto unitario ad alta densità</i>	16
6.2.2 <i>MDb – Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità</i>	16
6.2.3 <i>ES2 – Edifici e complessi isolati della città storica</i>	16
6.2.4 <i>BDc – Tessuto aperto a bassa densità</i>	16
6.2.5 <i>AT_E/S29 - Fiera Nuova e Parco Boccaleone</i>	17
6.2.6 <i>AC – Tessuto per Attività commerciali</i>	17
6.2.7 <i>IU5 – Città in trasformazione – interventi in corso di attuazione</i>	17
6.2.8 <i>Ns – Nuovi Servizi</i>	18
6.2.9 <i>P1 – Parcheggio in superficie</i>	18
6.2.10 <i>SA – Servizi urbani e attrezzature</i>	18
6.2.11 <i>AT – Ambiti di Trasformazione</i>	18
6.2.12 <i>Ve - Viabilità principale e secondaria, strade esistenti e fascia di rispetto autostradale</i>	18
6.2.13 <i>V2 - Giardini</i>	19
6.2.14 <i>Sedime aeroportuale</i>	19
6.3 <i>Fabbricati</i>	20
7) SITUAZIONI DI CRITICITA' TERRITORIALE	21
8) ONEROSITA' ULTERIORI	23
8.1 <i>Lievitazione Valori</i>	23
8.2 <i>Imposte e tasse</i>	23
8.3 <i>Occupazione temporanea d'urgenza e non preordinata all'espropriazione</i>	23
9) CONCLUSIONI	24
SEZIONE B) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI	24
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	24
2) DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	24
3) NORMATIVA E TERRITORIO	25
4) CONCLUSIONI	25

**PROGETTO DEFINITIVO**NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIORELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 3 di 25

SEZIONE A – RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

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, asservimento e/o occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione da corrispondere ai proprietari incisi dal procedimento per la realizzazione dell'opera ferroviaria.

La presente relazione considera le variazioni delle quantità che si originano, con lo sviluppo del progetto definitivo, rispetto alla revisione redatta nell'ambito del progetto di fattibilità tecnico economica. In estrema sintesi, lo sviluppo progettuale ha portato ad ottimizzazioni del tracciato e delle metodologie di approccio, proprie della fase del progetto definitivo, che hanno consentito di contenere i tempi di realizzazione del progetto e, pur comportando un lieve incremento delle quantità di aree da espropriare e un incremento più significativo delle aree da occupare temporaneamente, di mitigare per quanto possibile le ricadute nei confronti 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

L'aeroporto di Orio al Serio, non è attualmente servito direttamente da un collegamento ferroviario ed è quindi necessario un interscambio modale nella stazione di Bergamo con le linee di trasporto locale su gomma. Dispone invece di un collegamento autostradale (Autostrada A4), che si connota contemporaneamente come un elemento di forza e di criticità poiché l'aeroporto è facilmente raggiungibile dall'Autostrada A4 ed evita l'attraversamento dei centri abitati utilizzando il sistema delle tangenziali di Bergamo, che determina tuttavia una congestione del traffico tra i più elevati dell'intera rete stradale italiana. Ciò rappresenta un'incognita nella pianificazione del trasferimento in aeroporto, anche ove si utilizzi il collegamento con mezzi di trasporto collettivo (bus), richiede la previsione di un margine di anticipo particolarmente ampio rispetto all'ora di partenza del volo.

Con lo scopo quindi di soddisfare la sempre crescente domanda di trasporto verso l'aeroporto di Orio al Serio, dagli attuali 8 milioni di passeggeri/anno, alla quota stimata da ENAC di 13 milioni di passeggeri per l'anno 2030 si prevede un servizio ferroviario su ferro competitivo rispetto al servizio pubblico su gomma,

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 4 di 25

attraverso un collegamento ferroviario diretto dalla stazione di Bergamo all'aeroporto che si sviluppa dalla linea Bergamo - Rovato – Brescia con tracciato su nuova sede.

L'intervento è previsto a doppio binario con stazione ferroviaria di superficie collocata dinanzi al Terminal, ed ha uno sviluppo complessivo pari a circa 5,3 km. La stazione ferroviaria, che sarà servita da quattro binari di stazionamento, potrà contare su marciapiedi di stazione lunghi 250m coperti da pensiline metalliche negli ultimi 70m, e sarà collocata sulla sede dell'attuale SP 116 a sua volta ricollocata a lato della fermata..

Nella parte terminale dei marciapiedi è previsto un atrio coperto in cui saranno posizionate scale mobili e fisse che condurranno ad un piano interrato collegato, tramite un "finger" sotterraneo realizzato da SACBO, al corpo principale dell'aerostazione.

Non sono presenti interferenze con il cono di volo, essendo il tracciato interrato in corrispondenza dell'intersezione con il prolungamento della pista di decollo e atterraggio.

L'intervento si sviluppa in direzione sud-est, attraversando un territorio periferico rispetto alla città di Bergamo con presenza di aree di sviluppo non eccessivamente antropizzato che presenta interferenze di tipo idraulico e infrastrutturale significative, che vengono risolte attraverso nuovi impalcati/cavalcaferrovia, gallerie artificiali, nuovi corsi d'acqua e/o adeguamento degli esistenti.

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.

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

Le opere ferroviarie ricadono nel territorio della **Provincia di Bergamo** ed in particolare nei comuni di Bergamo e Orio al Serio, per i quali sono stati redatti i relativi Piani particellari di esproprio e gli elenchi delle

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 5 di 25

ditte da espropriare asservire e/o occupare temporaneamente, dei quali di seguito sono riepilogate le codifiche documentali:

- NM2701D43BDAQ0100001.A - Comune di Bergamo – tavola 1 di 5;
- NM2701D43BDAQ0100002.A - Comune di Bergamo – tavola 2 di 5;
- NM2701D43BDAQ0100003.A - Comune di Bergamo – tavola 3 di 5;
- NM2701D43BDAQ0100004.A - Comune di Bergamo – tavola 4 di 5;
- NM2701D43BDAQ0100005.A - Comune di Bergamo – tavola 5 di 5;
- NM2701D43BDAQ0200001.A - Comune di Orio al Serio – tavola 1 di 1.
- NM2701D43EDAQ0100001.A - Comune di Bergamo – Elenco delle ditte da espropriare, asservire e/o occupare temporaneamente;
- NM2701D43EDAQ0200001.A - Comune di Orio al Serio – Elenco delle ditte da espropriare, asservire e/o occupare temporaneamente.

4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento di questa relazione è proprio della fase definitiva, pertanto la valutazione delle indennità di espropriazione tiene conto degli ingombri individuati dalla recinzione ferroviaria, dei limiti relativi agli adeguamenti della viabilità e delle opere idrauliche di ricucitura, delle occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione strettamente connesse all'esecuzione dell'opera, tra cui le opere provvisoriale e la deviazione provvisoria della viabilità esistente, oltre che delle aree necessarie per lo stoccaggio ed il deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo e delle aree da asservire e/o occupare temporaneamente per gli interventi di riqualificazione ambientale.

Esclude invece le servitù per la deviazione dei pubblici servizi interferiti, ad eccezione delle opere idrauliche di ricucitura e le occupazioni temporanee destinate alla cantierizzazione (Campi Base CB, Cantieri Operativi CO, Cantieri di armamento CA, Aree tecniche AT).

Sono stati invece considerati i soprassuoli delle pertinenze sia di tipo residenziale che produttivo non oggetto di ricostruzione, mentre le soggezioni alle attività produttive/commerciali sono state stimate senza l'acquisizione dei bilanci aziendali ma considerando il ristoro per la variazione temporanea dei percorsi del layout aziendali e surroghe per la mancata abituale disponibilità dei sedimi.

5) ACCERTAMENTO DESCRIZIONE E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

5.1 Quantità

In sito si è proceduto ad accertare la consistenza degli immobili oggetto della procedura espropriativa, appurando, nel caso di terreni agricoli, le colture praticate. Presso gli Enti locali si è invece accertata la destinazione urbanistica.

Per i fabbricati si è rilevata cartograficamente l'estensione, mentre la destinazione d'uso, le condizioni manutentive e la vetustà sono state acquisite mediante sopralluogo.

Le aree oggetto di intervento si estendono, per un totale di **mq. 379.991 di cui mq. 152.728 da espropriare, mq. 6.395 da assoggettare a servitù e mq. 220.868 da occupare temporaneamente** di cui mq. 199.839 strettamente necessarie all'esecuzione dell'opera, per opere provvisionali, aree di stoccaggio e deposito temporaneo e mq. 21.029 per opere di riqualificazione ambientale.

Le aree in parola si collocano nella prima parte del tracciato in stretta prossimità del centro abitato di Bergamo e, verso l'aeroporto su sedimi per lo più agricoli tipici della pianura padana lombarda che presentano un andamento pianeggiante con buona fertilità e tessitura servite da rete stradale pubblica e/o interpodereale oltre che da una buona rete irrigua ottimale per la coltivazione agricola del seminativo irriguo, che risulta anche essere la destinazione maggiormente diffusa in zona.

L'esame degli elaborati di progetto e, come detto, la successiva verifica in sito, hanno consentito di individuare i fabbricati che vengono direttamente impattati dall'opera, e quindi da prevedere in demolizione, le cui localizzazioni, identificazione catastale, tipologia d'uso ed estensione sono sintetizzate di seguito:

Comune	Fg./Mapp	Tipologia	Superficie catastale mq in pianta	Piani	Totale superfici e
BERGAMO (BG)	Fg.72 mappale 1351	Magazzino – laboratorio (categoria catastale C/2 e C/3)	103	1,5	154,5
BERGAMO (BG)	Fg.72 mappale 525	Fabbricato di civile abitazione con annesso box	217	2	434
BERGAMO (BG)	Fg. 71 mapp. 11286	Box	65	1	65

BERGAMO (BG)	Fg.97 mappale 39	Fabbricato agricolo a uso deposito	35	1	35
--------------	---------------------	------------------------------------	----	---	----

La superficie totale dei fabbricati impattati da demolire è pertanto pari a mq. 688,50.

5.2 Descrizione degli immobili

Come già indicato al precedente Capitolo 2, il progetto si sviluppa nella zona ricompresa tra la stazione ferroviaria di Bergamo e l'Aeroporto di Orio al Serio.

In radice est rispetto alla stazione, vengono incise dalle occupazioni aree di proprietà privata, adiacenti all'attuale sede ferroviaria, costituenti le pertinenze dei fabbricati abitativi. (Foto 1 e 4), e le occupazioni necessarie per l'insediamento delle aree di lavoro/cantierizzazione comportano l'interclusione temporanea di n. 18 posti auto scoperti di proprietà privata (Foto 3 e 4).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

All'altezza del P.L. di Via Pizzo Recastello, le nuove opere comportano la demolizione di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su 2 piani fuori terra ed un magazzino/laboratorio adiacente disposto su un solo piano fuori terra (Foto 5 e 6).



Foto 5



Foto 6

Procedendo in direzione sud-est, le aree interessate sono pianeggianti ed a prevalente destinazione agricola, in atto tenute a seminativo irriguo (Foto 7) ed aree a verde tenute a prato con presenza di essenze a medio alto fusto (Foto 8).



Foto 7



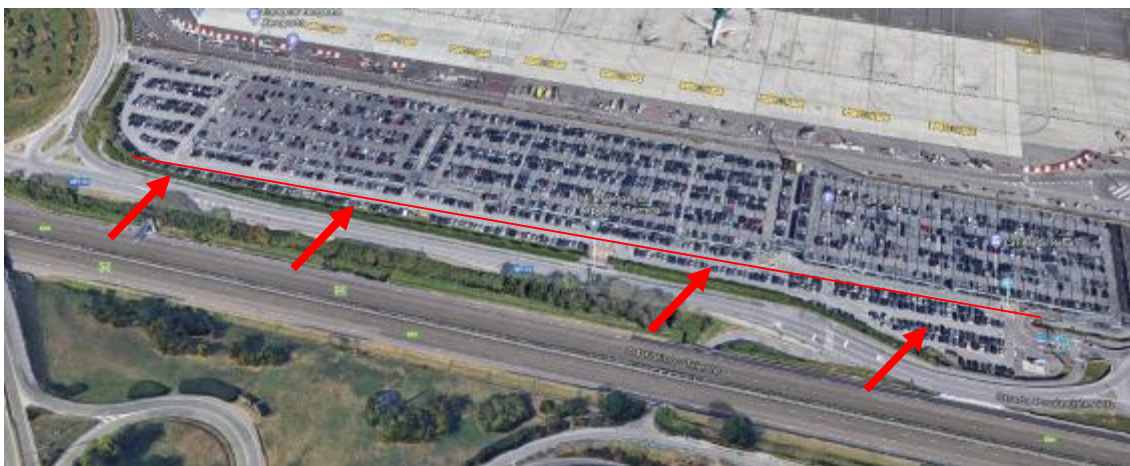
Foto 8

All'altezza di Via Campo Grande, le occupazioni ricadono su aree limitrofe ai parcheggi aeroportuali e sulla viabilità di accesso ai medesimi (Foto 9)



Foto 9

Le aree necessarie per la realizzazione della nuova Fermata “Aeroporto” costituiscono di fatto l’attuale viabilità di accesso all’Aeroporto di Orio al Serio che, per evitare il decremento dei punti di accesso dovrà essere “traslata”, sull’area adiacente sulla quale allo stato insistono circa 450 posti auto scoperti (vista aerea 1, foto 10 e 11).



Vista aerea 1



Foto 10



Foto 11

5.3 Quadro urbanistico

In prossimità ed all'interno del centro abitato di Bergamo la destinazione urbanistica assume le caratteristiche e la suscettibilità riferibile alle zone Residenziali, Commerciali e destinate a servizi pubblici e privati proprie del tessuto urbano.

Di seguito sono sinteticamente riepilogate le destinazioni urbanistiche delle aree oggetto di occupazione:

- **Comune di Bergamo**

- IU1 – Città consolidata – Tessuto a impianto unitario ad alta densità
- MDb - Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità
- ES2 – Edifici e complessi isolati della città storica
- BDc – Tessuto aperto a bassa densità
- AT_E/S29 – Fiera Nuova - Parco Boccaleone
- AC – Tessuto per Attività commerciali
- IU5 - Città in trasformazione – interventi in corso di attuazione
- Ns – Nuovi servizi
- P1 – Parcheggio in superficie
- SA – Servizi urbani e attrezzature
- AT – Ambiti di trasformazione
- V2 - Giardini
- V4 – Verde di connessione ambientale
- V5 – Verde di valore ecologico
- V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture

- Ve - Viabilità principale e secondaria, strade esistenti e fascia di rispetto autostradale
- Ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola
- CV – Colture orto florovivaistiche
- Impianti ferroviari

- **Comune di Orio al Serio**

- Sedime aeroportuale
- Sedime stradale, strade pubbliche e fascia di rispetto autostradale

Di seguito sono riepilogate le superfici da occupare, suddivise per comune, tipologia di occupazione e destinazione urbanistica:

Di seguito sono riepilogate le superfici da occupare, suddivise per comune, tipologia di occupazione e destinazione urbanistica:

- **Comune di Bergamo**

AREE DA ESPROPRIARE	mq.	126.271
✓ Ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola	mq.	42.385
✓ CV – Colture orto florovivaistiche	mq.	1.755
✓ V4 – Verde di connessione ambientale	mq.	1.353
✓ V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture	mq.	0
✓ V5 – Verde di valore ecologico	mq.	12.486
✓ IU1 – Città consolidata – Tessuto a impianto unitario ad alta densità	mq.	1.231
✓ MDb - Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità	mq.	91
✓ ES2 – Edifici e complessi isolati della città storica	mq.	0
✓ BDc – Tessuto aperto a bassa densità	mq.	0
✓ AT_E/S29 – Fiera Nuova - Parco Boccaleone	mq.	17.683
✓ AC – Tessuto per Attività commerciali	mq.	168
✓ IU5 - Città in trasformazione – interventi in corso di attuazione	mq.	9.775
✓ Ns – Nuovi servizi	mq.	5.042
✓ P1 – Parcheggio in superficie	mq.	874
✓ SA – Servizi urbani e attrezzature	mq.	257

✓ AT – Ambiti di trasformazione	mq.	9.142
✓ V2 Giardini	mq.	1.056
✓ Ve - Viabilità principale e sec., strade es. e fascia di risp. aut.	mq.	854
✓ Impianti ferroviari	mq.	3.813
✓ Beni demaniali, strade acque	mq.	6.374
✓ Aree di proprietà SACBO	mq.	11.932

AREE DA ASSERVIRE **mq. 6.395**

✓ Aree a verde V5	mq.	284
✓ Aree commerciali (AT_E/S29, AT)	mq.	1.898
✓ P1 – Parcheggio in superficie	mq.	196
✓ Aree di proprietà SACBO	mq.	4.017

AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE **mq. 199.970**

✓ Ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola	mq.	61.677
✓ CV – Colture orto florovivaistiche	mq.	3.756
✓ V4 – Verde di connessione ambientale	mq.	6.826
✓ V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture	mq.	1.991
✓ V5 – Verde di valore ecologico	mq.	7.034
✓ IU1 – Città consolidata – Tessuto a impianto unitario ad alta densità	mq.	92
✓ MDb - Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità	mq.	233
✓ ES2 – Edifici e complessi isolati della città storica	mq.	24
✓ BDc – Tessuto aperto a bassa densità	mq.	129
✓ AT_E/S29 – Fiera Nuova - Parco Boccaleone	mq.	17.668
✓ AC – Tessuto per Attività commerciali	mq.	329
✓ IU5 - Città in trasformazione – interventi in corso di attuazione	mq.	11.783
✓ Ns – Nuovi servizi	mq.	19.328
✓ P1 – Parcheggio in superficie	mq.	613
✓ SA – Servizi urbani e attrezzature	mq.	246
✓ AT – Ambiti di trasformazione	mq.	22.502
✓ V2 Giardini	mq.	83
✓ Ve - Viabilità principale e sec., strade es. e fascia di risp. aut.	mq.	4.667
✓ Impianti ferroviari	mq.	0
✓ Beni demaniali, strade acque	mq.	22.256

✓ Aree di proprietà SACBO mq. 18.733

• **Comune di Orio al Serio**

AREE DA ESPROPRIARE mq. 26.457

- ✓ Aree di proprietà SACBO (sedime aeroportuale) mq. 8.256
- ✓ Strade mq. 2.480
- ✓ Beni demaniali (aeroporto) mq. 3.255
- ✓ Beni demaniali (strade, acque) mq. 12.466

AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE mq. 20.898

- ✓ Aree di proprietà SACBO (sedime aeroportuale) mq. 6.466
- ✓ Beni demaniali (aeroporto) mq. 2.475
- ✓ Beni demaniali (strade, acque) mq. 11.957

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.

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

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 14 di 25

Altro fattore che incide sulla determinazione del valore di mercato è rappresentato dalla stretta prossimità delle aree in argomento con il centro abitato di Bergamo; lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), infatti, evidenzia la crescente necessità di ampliare gli spazi commerciali e residenziali in zona, anche in funzione della presenza dell'aeroporto internazionale di Orio al Serio. Tale condizione fa presumere che le aree con destinazione agricola ancora presenti in loco possano essere suscettibili di cambio di destinazione urbanistica nel medio periodo: le c.d. aree “tertium genus”, che non trovano uno specifico riferimento nell'articolo 40 del DPR 327/2001 e nemmeno nel 37 del medesimo DPR.

Per la determinazione del valore di mercato, quindi, si dovrà tenere conto del potenziale cambio di destinazione d'uso e quindi della possibile “potenzialità edificatoria” delle medesime, che, sulla base di esperienze pregresse riguardanti immobili con caratteristiche similari interessati dalla realizzazione di altre tratte ferroviarie, è calcolabile pendendo a riferimento il Valore Agricolo Medio della coltura effettivamente praticata moltiplicandolo per tre.

Nello specifico, per i terreni a destinazione prettamente agricola, e quindi classificati “ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola” è stato preso a riferimento il V.A.M. del seminativo irriguo pari a €/mq. 10,75, che determina un valore di mercato unitario pari a **€/mq. 32,25**.

Per le colture ad indirizzo orticolo e florovivaistico il V.A.M. di riferimento è invece €/mq. 16,50 per le colture floro-vivaistiche e €/mq. 17,00 per le colture orticole. Vista la stretta interscambiabilità di queste colture ed valore pressoché identico appare appropriato assumere un valore mediano da applicare ad entrambe le fattispecie e quindi €/mq. 16,75 che conduce ad un valore di mercato unitario pari a **€/mq. 50,25**.

Le aree aventi destinazione V4 – Verde di connessione ambientale, V5 – Verde ecologico e V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture, sono assimilabili a quelle classificate come “ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola” pertanto saranno anch'esse valorizzate nella misura di **€/mq. 32,25**.

Oltre a quanto sopra, 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 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. non possono ritenersi intaccati dalla Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181, in quanto la loro funzione non è

**PROGETTO DEFINITIVO**NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIORELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 15 di 25

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 sua triplicazione 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 D.P.R. 327/2001 e s.m.i. 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 del medesimo D.P.R. 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.

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

PROV.	COMUNE	COLTURA	Regione agraria	VAM (anno 2018)
Bergamo	Bergamo	Seminativo Irriguo	6 sub. 2	€ 10,75
Bergamo	Bergamo	Colture florovivaistiche	6 sub. 2	€ 16,50

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 ed il ripristino colturale** è stato calcolato, nella misura mediata di **€/mq. 0,2 per una sola annualità**.

6.2 Terreni – Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e commerciali

L'indennità per tale tipologia di aree è stata calcolata in applicazione **dell'art. 37 D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla L.244/2007**.

I prezzi unitari sono stati individuati, sia per la tipologia abitativa che per quella commerciale, 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 e pubblicazioni on line specializzate per il settore (Borsino Immobiliare) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Analogamente è stato posto in essere 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 IU1 – Città consolidata – Tessuto a impianto unitario ad alta densità

Le quotazioni dei fabbricati abitativi situati in zona periferica (zona C5) acquisite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate si collocano tra €/mq. 1.050,00 e €/mq. 1.400,00. Le caratteristiche della zona fanno ritenere prudentiale l'adozione del valore massimo e l'incidenza dell'area pertinenziale del 25% quindi superiore rispetto alle aree del punto 6.2.1. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 1.400,00 x 25% = **€/mq. 350,00**

6.2.2 MDb – Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità

Le quotazioni dei fabbricati abitativi situati in zona limitrofa (Via G. Rosa) acquisite dal Borsino Immobiliare si attestano ad un valore di €/mq. 1.184,00. L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 1.184,00 x 20% = **€/mq. 236,80**

6.2.3 ES2 – Edifici e complessi isolati della città storica

Le aree da occupare aventi tale destinazione urbanistica sono collocate in prossimità della Zona IU1 e come tale assumono caratteristiche simili anche riguardo il valore di mercato, che sarà quindi considerato nella misura di **€/mq. 350,00**.

6.2.4 BDc – Tessuto aperto a bassa densità

Le quotazioni per i fabbricati abitativi di tipo economico situati in zona Suburbana (Campagnola Sud – ubicazione di minor pregio) rilevate sul Borsino Immobiliare si attestano al valore di mercato di €/mq. 829,00. L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare, è invece pari al 20%. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 829,00 x 20% = **€/mq. 165,80**

6.2.5 AT_E/S29 - Fiera Nuova e Parco Boccaleone

Le quotazioni dei capannoni commerciali, tipologia confacente all'insediamento della nuova fiera, rilevate sul Borsino Immobiliare, che sono insediati nei centri commerciali collocati nelle zone limitrofe di Bergamo Campagnola e Boccaleone e quindi ad utilizzo similare, si attestano al valore medio unitario pari a €/mq. 782,00. L'incidenza dell'area pertinenziale, trattandosi di superfici particolarmente necessarie anche ai fini normativi per questo tipo di attività, è più elevata della media usualmente adottata e si attesta al 30%. Al fine di accertare il valore di mercato dovrà altresì essere considerato l'attuale stato dei luoghi che non "vede" opere di urbanizzazione tanto che ricorre l'applicabilità del c.d. coefficiente di abbattimento del valore riferito alla c.d. area nuda di 0,65. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 782,00 x 30% x 0,65 = **€/mq. 152,50**

6.2.6 AC – Tessuto per Attività commerciali

Le quotazioni dei capannoni tipici, rilevate sul Borsino Immobiliare situati nella zona limitrofa di Bergamo Campagnola e Boccaleone si attestano al valore unitario pari a €/mq. 596,00. La carenza in zona di aree da destinare ad uso pertinenziale determina l'apprezzamento, e quindi accresce l'incidenza delle stesse rispetto al valore del fabbricato del quale sono a servizio, quindi, come già esposto al capitolo che precede, l'incidenza adottata è pari al 30%. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 596,00 x 30% = **€/mq. 178,80**

6.2.7 IU5 – Città in trasformazione – interventi in corso di attuazione

Le quotazioni rilevate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati commerciali situati in zona periferica (zona C5) evidenziano un valore unitario compreso tra €/mq. 900,00 e €/mq. 1.000,00; al riguardo si ritiene prudentiale adottare il valore massimo di €/mq. 1.000,00. Atteso che si tratta di aree solo in parte urbanizzate, oltre all'abituale coefficiente di incidenza dell'area pertinenziale, in questo caso pari al 20%, deve essere applicato il coefficiente correttivo riferito alla c.d. "area nuda" convenzionalmente pari al 0,65 per le aree attualmente ad uso agricolo e senza opere di urbanizzazione primaria. Si ottiene pertanto:

- €/mq. 1.000,00 x 20% x 0,65 = **€/mq. 130,00 per aree non urbanizzate e ad uso agricolo**
- €/mq. 1.000,00 x 20% = **€/mq. 200,00 per aree urbanizzate**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI	PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
	NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 18 di 25

6.2.8 *Ns – Nuovi Servizi*

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle aree aventi tale destinazione, si fa riferimento al valore indicato al paragrafo 6.2.1, al quale va applicato il coefficiente teorico di incidenza della c.d. Area Standard del 27%, atteso che dette aree costituiscono un unicum con le zone residenziali limitrofe.

Si ottiene pertanto:

- $\text{€/mq. } 236,80 \times 27\% = \text{€/mq. } \mathbf{63,94}$

6.2.9 *P1 – Parcheggio in superficie*

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle aree aventi tale destinazione, si fa riferimento al valore indicato al paragrafo 6.2.2, al quale va applicato il coefficiente teorico di incidenza della c.d. Area Standard del 27%, atteso che dette aree costituiscono un unicum con le zone residenziali limitrofe.

- Si ottiene pertanto:

- $\text{€/mq. } 350,00 \times 27\% = \text{€/mq. } \mathbf{94,50}$

6.2.10 *SA – Servizi urbani e attrezzature*

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle aree aventi tale destinazione, si fa riferimento al valore indicato al paragrafo 6.2.1, al quale va applicato il coefficiente teorico di incidenza della c.d. Area Standard del 27%, atteso che dette aree costituiscono un unicum con le zone residenziali limitrofe.

Si ottiene pertanto:

- $\text{€/mq. } 236,80 \times 27\% = \text{€/mq. } \mathbf{63,94}$

6.2.11 *AT – Ambiti di Trasformazione*

Per la tipologia e le caratteristiche delle aree aventi tale destinazione si adottano i medesimi criteri di quelle descritte al precedente paragrafo 6.2.7, ed in particolare:

- $\text{€/mq. } 1.000,00 \times 20\% \times 0,65 = \text{€/mq. } \mathbf{130,00}$ per aree non urbanizzate e ad uso agricolo
- $\text{€/mq. } 1.000,00 \times 20\% = \text{€/mq. } \mathbf{200,00}$ per aree urbanizzate

6.2.12 *Ve - Viabilità principale e secondaria, strade esistenti e fascia di rispetto autostradale*

Per le aree aventi tale destinazione, da espropriare per sede stabile della ferrovia e sue dipendenze e/o da occupare temporaneamente per aree di lavoro e opere provvisoriale, si adotta convenzionalmente un valore compreso tra €/mq 15,00 ed €/mq. 20,00. Nel caso di specie si adotta il valore minimo pari a **€/mq. 15,00**.

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 19 di 25

6.2.13 V2 - Giardini

Le aree aventi tale destinazione pur se prive di urbanizzazione, sono, di fatto, un unicum con le limitrofe aree MDb – Città consolidata – Tessuto aperto periferico a media densità. Si adotta pertanto il medesimo valore, al quale viene applicato il coefficiente correttivo riferito alla c.d. “area nuda” convenzionalmente pari al 0,65. Ne deriva:

o $\text{€/mq. } 236,80 \times 0,65 = \text{€/mq. } 153,92$

6.2.14 Sedime aeroportuale

Per la valorizzazione delle aree in questione occorre fare riferimento, oltre che alla loro destinazione urbanistica, anche all'intestazione e natura della proprietà. Si tratta infatti di aree in parte di proprietà del Demanio dello Stato con presenza di soggetti titolari del diritto superficario, in questo caso la SACBO che gestisce la stazione aeroportuale di Orio al Serio, ed in parte di proprietà privata della medesima Soc. SACBO.

In particolare, sono di proprietà del Demanio dello Stato i mappali 1570-1819-1839 del foglio 3 del Comune di Orio al Serio, per una superficie da occupare di mq 2.495 definitivamente e mq 2.290 temporaneamente, , mentre sono di proprietà della Soc. SACBO i mappali 1576-1577 del foglio 3 del Comune di Orio al Serio, per una superficie da occupare di mq 7.999 definitivamente e mq 6.417 temporaneamente.

La prima fattispecie (aree demaniali con presenza di un soggetto titolare di diritto superficario) determina in sostanza la non espropriabilità dei sedimi ma piuttosto necessita della regolamentazione riguardo l'utilizzo attraverso un atto concessorio oppure con il conferimento di un diritto superficario presumibilmente a titolo oneroso. In assenza di accordi in tal senso, ed a titolo prudenziale, si ritiene di esporre nella presente relazione, a beneficio di una più completa individuazione dei costi, la quotazione delle aree nel caso di acquisizione della proprietà a titolo oneroso in regime di libero mercato.

Vista la particolare destinazione urbanistica ed utilizzo, per le quali il mercato immobiliare non offre valutazioni, attesa anche la pressoché totale assenza di compravendita di aree con queste caratteristiche, il valore è desumibile attraverso la comparazione con aree aventi caratteristiche similari specie per gli specifici scopi commerciali per i quali sono utilizzate. Si è quindi optato di assimilare questa tipologia di aree a quella del precedente punto 6.2.6, considerato che l'attività aeroportuale ha fini prettamente commerciali. Si adotta pertanto il medesimo valore di **€/mq. 178,80**.

A questo costo dovrà essere addizionato anche il ristoro al titolare del diritto superficario i cui criteri di indennizzo e relativa valorizzazione sono esposti nel capitolo dedicato alle criticità territoriali.

Per la seconda fattispecie (aree private di proprietà SACBO) il valore da adottare è pari a **€/mq. 178,80**.

**PROGETTO DEFINITIVO**NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIORELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 20 di 25

Anche in questo caso nel capitolo delle criticità si darà conto del ristoro per l'attività commerciale del proprietario.

6.2.15 Strade esistenti, fascia di rispetto autostradale, acque, beni demaniali

Per le aree aventi tale destinazione, si adotta convenzionalmente un valore compreso tra €/mq 15,00 ed €/mq. 20,00. Nel caso di specie si adotta il valore minimo pari a **€/mq. 15,00**.

Riguardo alle aree da occupare per la realizzazione di opere stradali definitive e/o provvisorie che sono già di proprietà del beneficiario dell'espropriazione (A.N.A.S., Provincia, Comune, ecc.) la presente relazione non alloca alcun importo, posto che non ci sarà un cambio di proprietà dei sedimi interessati e sul presupposto che verosimilmente saranno messi a disposizione di R.F.I. a titolo gratuito per la realizzazione delle opere e che le stesse opere saranno successivamente cedute all'utilizzatore finale con specifici atti convenzionali.

6.3 Fabbricati

L'indennità per tale tipologia immobiliare è stata calcolata in applicazione **dell'art. 38** del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Nei paragrafi precedenti si è esposto il criterio per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree con suscettibilità edificatoria che si determina in base all'incidenza percentuale del valore di mercato dei fabbricati dei quali costituiscono l'area pertinenziale.

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 del valore attualizzato in considerazione delle effettive condizioni di stato, manutenzione e vetustà, rispetto al valore al nuovo. (fonte Consulente Immobiliare).

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		

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/commerciale, pertanto:

- Comune di Bergamo – Fabbricato ad uso box - foglio 71 mappale 11286 – valore unitario dei fabbricati abitativi **€/mq. 1.400,00** al quale viene applicato il coefficiente correttivo di 0,70 (stato “sufficiente”): si ottiene un valore venale finale pari a **€/mq. 1.008,00**
- Comune di Bergamo – Fabbricato ad uso magazzino e laboratorio – foglio 72 mappale 1351 - €/mq. 706,00 (valore unitario desunto dal Borsino Immobiliare per i laboratori situati in zona “Bergamo Campagnola e Boccaleone) al quale viene applicato il coefficiente correttivo di 0,70 (stato “sufficiente”): si ottiene un valore venale finale pari a **€/mq. 494,20**;
- Comune di Bergamo – Fabbricato abitativo – foglio 72 mappale 525 - **€/mq. 1.400,00** al quale viene applicato il coefficiente correttivo di 0,80 (stato “buono”): si ottiene un valore venale finale pari a **€/mq. 1.120,00**.
- Comune di Bergamo – fabbricato agricolo uso deposito – foglio 97 mappale 39 – per stima sintetica comparativa a corpo - **€. 10.000,00**.

7) SITUAZIONI DI CRITICITA' TERRITORIALE

La fonte di maggior criticità riguarda le aree di proprietà demaniale con presenza di soggetto titolare di diritto superficario che sono da occupare definitivamente e collocate all'interno dell'attuale perimetro dell'area aeroportuale e zone limitrofe attualmente utilizzate con viabilità e parcheggi. Come già esposto al capitolo 6.2.14, allo stato attuale non sono stati sottoscritti protocolli o raggiunti accordi per l'occupazione dell'area e quindi il costo delle espropriazioni esposto nella perizia della spesa considera il massimo esborso costituito dall'acquisizione a titolo oneroso ancorché si tratti di immobili demaniali e quindi sostanzialmente non espropriabili. Resta tuttavia, ed in ogni caso, da considerare l'indennità dovuta al titolare del diritto superficario – Soc. SACBO – della quale di seguito sono esposti i criteri di stima e il costo.

La realizzazione dell'opera ferroviaria comporterà l'adeguamento delle infrastrutture aeroportuali esistenti, nella fattispecie rappresentate dalla viabilità principale di accesso e dai parcheggi frontistanti il Terminal che saranno sottratti poiché occupati con la nuova sede ferroviaria e la nuova stazione di Bergamo Aeroporto.

Occorre quindi considerare i mancati introiti rivenienti dalla sottrazione definitiva (per le aree da espropriare) e temporanea (per le aree sottoposte a occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione) dei parcheggi situati nell'area frontistante il Terminal, che saranno sottratti o inutilizzabili in conseguenza della realizzazione dell'opera ferroviaria. Analogo indennizzo è da considerare anche per le aree di proprietà privata della Soc. SACBO.

I soprasuoli delle aree, sia private che demaniali, sottoposte ad occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione, non sono previsti a ristoro atteso che saranno ripristinati nell'ambito delle opere in progetto quindi con costi attribuiti da altro capitolo di spesa.

Dunque, riguardo i mancati introiti, considerando un totale di 450 stalli sottratti, la durata dell'indisponibilità di circa 3 anni ed il guadagno netto d'impresa del 20%, oltre al quadro tariffario che segue

Tariffa giornaliera - stallo singolo €/giorno medio 14,00 € €/stallo/settimana 98,00

Tariffa per 3 giorni - stallo singolo 26,00 € €/stallo/settimana 52,00

Tariffa settimanale – stallo singolo 45,00 € €/stallo/settimana 45,00

si ottiene il costo medio €/stallo/settimana 65,00, che genera un ricavo netto per ciascun mese di occupazione €. 23.400,00 (€/mese 65 x 4 x 450 x 20%), ed un ristoro totale per l'intera durata dei lavori pari a **€. 819.000,00 (€. 23.400,00 x 35 mesi).**

Come indicato nel precedente capitolo 3 “qualifiche ed esclusioni”, la presente Relazione alloca un importo per i soprasuoli delle pertinenze sia di tipo residenziale che produttivo di proprietà privata che non oggetto di ricostruzione stimato forfaitariamente in **€. 250.000,00.**

Ulteriore punto di interesse è la zona di intervento in Via Pizzo Recastello per la quale si determina la sottrazione temporanea di n. 18 posti auto scoperti di proprietà privata per un periodo di 36 mesi.

Il criterio ipotizzato per l'indisponibilità dei posti auto temporanea considera la refusione dei costi che i proprietari dei posti auto devono sostenere per surrogare, attraverso la locazione di altro posto auto, la mancata fruizione.

Il criterio estimativo applicato prevede quindi l'acquisizione delle quotazioni del canone di locazione medio di un posto auto in zona di fascia media con caratteristiche similari e superficie di circa 15 mq.

A questo proposito, il Borsino Immobiliare espone un valore pari ad €/mq/mese 2,11, che comporta un valore di locazione mensile pari a €/mese 31,65 (€/mq./mese 2,11 x mq. 15,00).

Ne deriva: €/mese 31,65 x 35 mesi x 18 posti auto = **€. 19.940,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, gli aspetti maggiormente critici determinano complessivamente un importo di **€. 1.088.940,00.**

Si segnala, inoltre, che l'impronta della galleria artificiale GA01, nel tratto a nord della strada Statale 671, interseca trasversalmente un fondo agricolo, scorporandolo in due porzioni separate di pari estensione.

In applicazione delle prescrizioni del manuale di progettazione, i tratti in galleria che presentano una ricopertura inferiore a 7 metri tra l'estradosso della galleria e la quota campagna sono previsti in esproprio, considerando una ulteriore fascia di 3 metri per ciascun lato oltre il limite fisico dell'opera in sottosuolo.

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 23 di 25

In tale ambito, il D.P.R. 753/80 prevede, all'articolo 36, che *“Le ferrovie in sede propria sono separate dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi o muri o altro tipo di recinzione stabile ove, a giudizio delle aziende esercenti, sia ritenuto necessario ai fini della sicurezza dell'esercizio”*.

Tuttavia, con lo scopo di assicurare, per quanto possibile, la permeabilità dell'infrastruttura e favorire un minor impatto nei confronti del territorio e consentire l'accesso ai fondi scorporati, la soluzione progettuale adottata prevede la posa di recinzione per delimitare l'intera proprietà di RFI, e la creazione di più varchi destinati al transito dei soli mezzi agricoli in corrispondenza dell'attuale viabilità interpodereale ed all'interno dei fondi, che dovranno essere regolamentati con specifico atto concessorio.

La presente relazione e la perizia di stima, quindi, non allocano voci indennitarie ulteriori, come ad esempio maggiori oneri per la coltivazione, rispetto al disposto dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 – espropriazione parziale di un bene unitario.

8) ONEROSITA' ULTERIORI

8.1 Lievitazione Valori

È individuata una voce di spesa relativa alla lievitazione dei valori degli immobili assunti a base di calcolo nelle voci precedenti calcolata nella misura media del 3%.

8.2 Imposte e tasse

Gli Atti Ablatori, Decreti di Esproprio oppure Rogiti notarili, sono sottoposti dall'attuale quadro normativo all'imposta del 15% per le aree agricole e del 9% per i fabbricati e le aree edificabili; le imposte ipocatastali ammontano a corpo per ciascun trasferimento a €. 200,00. Il costo totale delle espropriazioni indicato al capitolo successivo tiene conto anche di questa voce di spesa.

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

L'importo di cui al successivo capitolo 9 comprende anche il compenso per il periodo di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione di cui all'art. 49 del D.P.R. 327/2001, per un periodo di 35 mesi (902 giorni indicati nel programma lavori oltre al periodo di CVT), calcolata con i criteri di cui al comma 50 del D.P.R. 327/2001 nella misura pari a 1/12 annuo dell'indennità offerta, sia per gli immobili agricoli che per quelli urbani.

L'occupazione temporanea d'urgenza è calcolata, con i criteri di cui al comma 50 del D.P.R. 327/2001, per un periodo di 3 anni.

9) CONCLUSIONI

L'applicazione delle quantità e dei criteri di stima suesposti concorrono quindi a determinare il costo per le espropriazioni esposto nella perizia della spesa per le espropriazioni NM2701D43EPAQ0000001A.

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.

SEZIONE B) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta nell'ambito del Progetto Definitivo per il nuovo collegamento ferroviario tra la stazione di Bergamo e l'aeroporto di Orio al Serio.

Lo scopo è quello di rappresentare tutte le attività poste in essere, tra le quali gli accertamenti documentali, i criteri adottati e le determinazioni assunte per la formulazione del prezzo afferente l'indennità da corrispondere per quei ricettori che presentano immissioni di rumore e impatto residuo in facciata eccedente i limiti imposti dal D.P.R. n. 459/98.

Si è anche tenuto conto degli oneri d'imposta connessi e conseguenti agli adempimenti di registrazione degli atti e trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2) DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

La documentazione presa a riferimento per la valutazione delle indennità da corrispondere ai proprietari degli immobili in conseguenza delle soggezioni derivanti dagli interventi di protezione acustica, è di seguito elencata:

- Cod. NM2701D22P6IM0004001-004A – Planimetrie di censimento dei ricettori - Tavole da 1 a 4
- Cod. NM2701D22RGIM0004001A –Relazione degli interventi diretti sui ricettori acustici
- Cod. NM2701D22SHIM0004001A–Schede di censimento dei ricettori
- Cod. NM2701D22TTIM0004001A – Livelli di output in facciata ante e post mitigazione

**PROGETTO DEFINITIVO****NUOVO COLLEGAMENTO FERROVIARIO STAZIONE DI BERGAMO –
“AEROPORTO ORIO AL SERIO”****LOTTO 1: NUOVA LINEA BERGAMO – ORIO AL SERIO CON MODIFICHE ALLA
RADICE EST DEL PRG DI BERGAMO E PRG DI ORIO AL SERIO****RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE
ESPROPRIAZIONI E PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI
RICETTORI**

PROGETTO	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV	FOGLIO
NM27	01	D 43 RH	AQ0000 001	A	Pagina 25 di 25

3) NORMATIVA E TERRITORIO

L'indennità da corrispondere ai soggetti proprietari degli immobili oggetto di mitigazione acustica è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 e s.m.i. e del D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 – Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.

Gli interventi di cui si tratta nella presente relazione interessano immobili ricadenti nel Comune di Bergamo.

4) CONCLUSIONI

Come indicato nella documentazione presa a riferimento descritta al precedente capitolo 2 sezione B, non sono previsti interventi diretti sui recettori e conseguentemente indennizzi per tali voci.