

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



CUP J54H17000130009

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

COMPLETAMENTO DEL NODO DI UDINE

PRG E ACC DEL P.M. CARGNACCO E OPERE SOSTITUTIVE DEI P.L. INTERFERENTI

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

SCALA:

-

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

I Z 0 9 0 0 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 Progetto Definitivo	F.Fogliato	Ottobre 2019	G. Ippolito	Ottobre 2019	Lo Presti	Ottobre 2019	M. Comedini

File: IZ0900D43RHAQ0000001

n. Elab.:

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	2 di 15

INDICE

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	4
4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	4
5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	5
5.1 COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI.....	5
5.2 COMUNE DI PAVIA DI UDINE	6
6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI PER I COMUNI DI POZZUOLO DEL FRIULI E PAVIA DI UDINE.....	8
6.1 AREE AGRICOLE.....	8
6.2 A7 AREE INEDIFICABILI.....	10
6.3 AREE B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELL'EDILIZIA RADA E B1 IMMOBILI RESIDENZIALI	10
6.4 AREE D1 A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE.....	10
6.5 AREE A D1A A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, D1B A DESTINAZIONE LIMITATA – INFRASTRUTTURE, D1C DESTINAZIONE AGRICOLA, D1D AMBITI EDIFICATI, D1E ARE VERDI CON OBBLIGO DI RILEVATI ANTIRUMORE, D1F AREE DI VERDE PUBBLICO INTERNO AL PTI.....	11
6.6 AREE A VERDE PRIVATO E PARCHEGGI	11
6.7 SEDIME DI STRADE PUBBLICHE SU AREE INTESSTATE A PRIVATI.....	12
6.8 FABBRICATI.....	12
7) OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA E NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	13
8) SERVITU'	13
9) AREE DEMANIALI.....	13
10) CRITICITA' TERRITORIALI.....	13
11) ONEROSITA' ULTERIORI	15
11.1 LEVITAZIONE VALORI DI MERCATO	15
11.2 IMPOSTE.....	15
12) CRONOPROGRAMMA	15
13) CONCLUSIONI.....	15
14) SCHEDE FABBRICATI.....	15

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

L'intervento si inserisce nelle attività previste per la revisione della funzionalità del Nodo di Udine che con altri interventi, è oggetto dell'Accordo Quadro del 12 dicembre 2003 fra la Regione Friuli Venezia Giulia e Rete Ferroviaria Italiana.

Questa relazione è afferente, il completamento del nodo di Udine, riguarda il PRG e l'ACC del P.M. Cargnacco e le opere sostitutive dei P.L. interferenti e descrive le principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le opere evidenziando 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.

La "Relazione giustificativa delle espropriazioni" rientra quindi tra la documentazione da predisporre nell'ambito del progetto definitivo delle espropriazioni occorrenti per la realizzazione del P.M. di Cargnacco e la sostituzione di 4 P.L. esistenti con 3 sottopassi ferroviari.

Lo scopo di questo documento è quello di dare evidenza del costo delle espropriazioni attraverso l'enunciazione dei criteri di stima da adottare ivi compresa la metodologia applicata per l'acquisizione di valori unitari delle soggezioni indotte dall'opera nei confronti del territorio e le criticità.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Gli interventi consistono principalmente nella realizzazione di:

- 1) un nuovo corpo stradale ferroviario in allargamento a quello esistente comprensivo del nuovo fascio merci;
- 2) la costruzione di un nuovo sottopasso ferroviario al Km. 7+189, a sostituzione del PL di via Caiselli a Lumignacco al Km. 6+926 e a sostituzione del PL al Km 7+416 a servizio di una strada vicinale.
- 3) la costruzione di un nuovo sottopasso ferroviario al Km 8+015 a sostituzione del PL al Km 7+990 in località Cortello lungo via della ferrovia, comprensivo della viabilità di raccordo con la rete ferroviaria esistente;
- 4) la costruzione di un sottopasso ferroviario al Km 10+291, a sostituzione del PL al Km 10+311 a servizio di una strada di uso agricolo;

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	4 di 15

- 5) Posizionamento di barriere antirumore;
- 6) Nuova opera di sotto attraversamento della ferrovia da parte della Roggia di Palma al Km 6+926 e lo spostamento di collettori fognari posti in parallelo alla ferrovia.

Il tratto di linea in progetto si sviluppa principalmente all'interno dei territori facenti parte dei Comuni di Pozzuolo del Friuli e Pavia di Udine.

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 dell'opera ferroviaria sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dagli elaborati del corpo stradale e delle opere civili:

Planimetrie di progetto: IZ09 00 D26 P7 CS0000 001A-003A

Planimetrie di Cantierizzazione IZ09 00 D53 P7 CA0000 001A-2A REV 04

4) **QUALIFICHE ED ESCLUSIONI**

L'approfondimento di questa relazione è proprio della fase di progetto definitivo; le quantità sono quindi desunte di conseguenza su supporto digitale. Ai fini economici sono stati individuati ed adottati i valori venali, aggiornati all'attualità, secondo il principio dell'assenza di fattori di inquinanti.

La relazione, e quindi il costo delle espropriazioni, considera anche le soggezioni determinate dall'approssimarsi delle nuove opere ferroviarie rispetto ai fabbricati latitanti la sede ferroviaria e le nuove sedi stradali e in stretta prossimità tenendo conto che nell'ambito del progetto è prevista la posa di barriere antirumore per la sede ferroviaria, la demolizione di tre magazzini e la variazione delle condizioni di accesso carraio per un'abitazione (Fig. 2 mappale 215) anche con perdita/riduzione della possibilità di parcheggio.

I fabbricati esistenti sono stati considerati, a titolo prudenziale, indipendentemente dalla loro individuazione sulle mappe catastali e quindi valorizzati omettendo le verifiche sulle autorizzazioni urbanistiche all'edificazione nella fascia di rispetto ferroviario ex DPR 753/1980. Tale determinazione è stata assunta considerando che durante la

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
 ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	5 di 15

fase esecutiva, attraverso il confronto con le proprietà, potranno essere acquisiti gli elementi urbanistici necessari alla formulazione dell'indennità.

La relazione sulle espropriazioni e la perizia della spesa ad essa correlata includono, le aree da espropriare per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria, quelle per la viabilità, per la sistemazione idraulica e quelle da occupare temporaneamente strettamente necessarie per l'esecuzione dei lavori oltre a quelle da asservire per la deviazione dei PP.SS.

E' invece escluso l'indennizzo per le aree da occupare temporaneamente finalizzate all'insediamento dei cantieri (campi base) e la soggezione temporanea e permanente nei confronti dell'acciaieria Bertoli Safau poiché, secondo le "fasi di lavoro" della nuova sede ferroviaria e la ricostruzione del raccordo ferroviario dell'acciaieria stessa non ne prevedono lo sospensione dell'esercizio.

E' escluso inoltre l'indennizzo per l'occupazione/acquisizione delle vasche di laminazione del depuratore comunale di Pavia di Udine.

5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, della cantierizzazione sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere. A seguire sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione dello strumento urbanistico sia del comune di Pozzuolo del Friuli che di quello di Pavia di Udine.

Il tracciato di progetto, che si dispone in affiancamento dell'attuale sede ferroviaria, attraversa per la maggior parte aree di natura agricola e a destinazione industriale/artigianale ed in maniera solo marginale quelle residenziali.

Le aree edificate sono principalmente collocate all'inizio dell'intervento, nei pressi della frazione Lumignacco (comune di Pavia di Udine). L'opera comporta la demolizione di 3 magazzini / depositi identificati al foglio 2 mappale 417, foglio 2 mappale 291 e foglio 2 mappale 215.

Il fabbricato di civile abitazione, identificato al foglio 2 con il mappale 215 del comune di Pavia di Udine, che si presenta, in vero, con un avanzato grado di vetustà e non buone condizioni manutentive, subisce invece pregiudizio dall'esecuzione dell'opera per la perdita/riduzione della possibilità di parcheggio.

Sarà oggetto di demolizione anche il Fabbricato Viaggiatori stazione di Lumignacco che, in quanto di proprietà della RFI, non sarà oggetto di indennizzo e quindi di valorizzazione in questa relazione.

5.1 Comune di Pozzuolo del Friuli

Le indagini come sopra poste in essere hanno determinato le seguenti quantità e classificazioni urbanistiche:

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
 ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	6 di 15

- Aree da espropriare per un totale di **mq. 41.107** di cui:
 - E4/1 Aree a destinazione Agricola di interesse paesaggistico mq. 9.939
 - D1 Industriale artigianale mq. 31.160
 - B1 residenziale mq. 8

- Aree da asservire per un totale di **mq. 7.249** di cui:
 - E4/1 Aree a destinazione Agricola di interesse paesaggistico mq. 951
 - D1 Industriale Artigianale mq. 6.298

- Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 32.872** di cui:
 - E4/1 Aree a destinazione Agricola di interesse paesaggistico mq. 1.898
 - D1 Industriale Artigianale mq. 30.966
 - B1 residenziale mq. 8

5.2 Comune di Pavia di Udine

Le indagini come sopra poste in essere hanno determinato le seguenti quantità e classificazioni urbanistiche:

- Aree da espropriare per un totale di **mq. 61.979** di cui:
 - E2A -Aree a destinazione Agricola mq. 1.461
 - E4 - Aree a destinazione Agricola mq. 6.338
 - E6 - Aree a destinazione Agricola mq. 7.885
 - A7 Aree inedificabili mq. 3.735
 - B3 residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente mq. 3.025
 - D1a - destinazione produttiva mq. 9.090
 - D1b - destinazione limitata – infrastrutture mq. 1.613
 - D1c - destinazione agricola mq. 4.934
 - D1d - ambiti edificati mq. 324
 - D1e - aree verdi con obbligo di rilevati antirumore mq. 21.626
 - D1f - aree di verde pubblico interno al PTI mq. 1.273
 - Verde privato (servizi gioco bimbi e depuratore) mq. 644
 - Sedi stradali pubbliche mq. 31

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	7 di 15

➤ Aree da asservire per un totale di **mq. 5.206** di cui:

○ A7 aree inedificabili	mq	23
○ D1a - destinazione produttiva	mq	2.298
○ D1b - destinazione limitata – infrastrutture	mq	488
○ D1c - destinazione agricola	mq	80
○ D1d - ambiti edificati	mq	160
○ D1e - aree verdi con obbligo di rilevati antirumore	mq	2.157

➤ Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 20.060** di cui:

○ E2A -Aree a destinazione Agricola	mq.	484
○ E4 - Aree a destinazione Agricola	mq.	1.523
○ E6 - Aree a destinazione Agricola	mq.	3.413
○ A7 Aree inedificabili	mq.	236
○ B3 residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente	mq.	781
○ D1a - destinazione produttiva	mq.	6.296
○ D1b - destinazione limitata – infrastrutture	mq.	1.335
○ D1c - destinazione agricola	mq.	1.551
○ D1d - ambiti edificati	mq	232
○ D1e - aree verdi con obbligo di rilevati antirumore	mq	3.799
○ D1f - aree di verde pubblico interno al PTI	mq.	47
○ Verde privato (servizi gioco bimbi e depuratore)	mq	339
○ Sedi stradali pubbliche	mq	24

➤ Fabbricati privati da demolire per un totale di **mq. 80** di cui:

○ Magazzini annessi a fabbricati abitativi	mq.	80
--	-----	----

➤ Fabbricati privati a destinazione abitativa con soggezione mq. 200

➤ Fabbricato Viaggiatori stazione di Lumignacco mq. 200

6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI PER I COMUNI DI POZZUOLO DEL FRIULI E PAVIA DI UDINE

6.1 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 seminativi irrigui, il valore di mercato è stato ottenuto sulla base di una media ponderata dei valori riscontrati in zona e 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.

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

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	9 di 15

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 fertili con reti idriche e viabilità interpoderali che determinano un buon grado di redditività che, sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore si colloca mediamente sui valori di seguito rappresentati:

○ E2A -Aree a destinazione Agricola	€/mq. 9,75
○ E4 - Aree a destinazione Agricola	€/mq. 5,55
○ E4/1 - Aree a destinazione Agricola	€/mq. 5,55
○ E6 - Aree a destinazione Agricola	€/mq. 5,55

L'indennità ex art. 37 c. 9 spettante al coltivatore diretto è stabilita secondo l'art 40 c.4 nella misura di seguito indicata con l'eccezione delle aree classificate D1 del comune di Pozzuolo del Friuli per le quali non è da corrispondere in quanto il suolo non è coltivato poiché costituisce la pertinenza della acciaieria "Bertoli Safau".

○ E2A -Aree a destinazione Agricola	€/mq 6,50
○ E4 - Aree a destinazione Agricola	€/mq 3,70
○ E6 - Aree a destinazione Agricola	€/mq 3,70
○ A7 Aree inedificabili	€/mq 3,70
○ D1a - destinazione produttiva	€/mq 3,70
○ D1b - destinazione limitata – infrastrutture	€/mq 3,70
○ D1c - destinazione agricola	€/mq 3,70
○ D1d - ambiti edificati	€/mq 3,70
○ D1e - aree verdi con obbligo di rilevati antirumore	€/mq 3,70
○ D1f - aree di verde pubblico interno al PTI	€/mq 3,70
○ Verde privato (servizi gioco bimbi e depuratore)	€/mq 3,70

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	10 di 15

6.2 A7 Aree inedificabili.

Si tratta di aree presenti solo nel comune di Pavia di Udine limitrofe a quelle con classificazione D ma senza l'edificabilità di fatto e quindi sostanzialmente riconducibili al valore agricolo. In tal caso **€/mq. 5,55**.

6.3 Aree B3 Residenziale di completamento dell'edilizia rada e B1 Immobili Residenziali

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.

Gli elementi da considerare a tale scopo sono la sua estensione, la disponibilità di fattispecie similari in zona e i sovrasuoli che ne migliorano/peggiorano l'abitabilità e, nel caso di immobili ad uso commerciale o ad indirizzo produttivo la loro fruibilità nel consentire o migliorare l'attività imprenditoriale.

Per l'acquisizione del valore venale di mercato (ex art 38 DPR 327/2001 e s.m.i.) si è proceduto consultando le riviste specializzate del settore immobiliare, con indagini di mercato presso le agenzie di zona raffrontando gli elementi acquisiti con i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ottenendo le seguenti risultanze:

linea con gli elementi acquisti il valore

- Valore medio di Abitazioni di tipo civile esposti dall'OMI che si attesta al valore di **€/mq 1.200,00** per le abitazioni civili di tipo normale.

L'incidenza dell'area indicata dal Consulente Immobiliare per le pertinenze è pari al 16%, pertanto:

Pertinenza Residenziale: €/mq. $1.200 \times 16\% =$ **€/mq. 200,00**.

6.4 Aree D1 a destinazione industriale - artigianale.

In questa categoria, presente solo nel comune di Pozzuolo del Friuli, ricadono le aree appartenenti al territorio, ricomprese all'interno dell'agglomerato industriale di interesse regionale della Zona Industriale Udinese (Z.I.U.) ed è soggetta al Piano Territoriale Infraregionale (P.T.I.). Questa zona è destinata allo sviluppo coordinato delle attività produttive del settore secondario secondo le previsioni e le modalità fissate dal citato Piano Territoriale Infraregionale.

In questo caso viste le caratteristiche e la collocazione di queste aree, per la loro valorizzazione può essere adottato un valore delle aree di seguito riportate.

- Valore medio di immobili Produttivi €. 600,00.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	11 di 15

L'incidenza dell'area indicata dal Consulente Immobiliare per le pertinenze è pari al 20%, mentre il coefficiente teorico delle c.d. aree nude, attesa la loro attuale inurbanizzazione, è pari allo 0,65%. Pertanto:

Pertinenza Produttiva: €/mq. $600,00 \times 15\% \times 0,65 =$ **€/mq. 58,50**.

6.5 Aree a D1a a destinazione produttiva, D1b a destinazione limitata – infrastrutture, D1c destinazione agricola, D1d ambiti edificati, D1e are verdi con obbligo di rilevati antirumore, D1f aree di verde pubblico interno al PTI.

In questa categoria ricadono le aree appartenenti al territorio comunale di Pavia di Udine utilizzate per le attività produttive industriali o artigianali o destinate al loro insediamento

La zona D si articola in varie zone omogenee tra le quali la D1 e le sue sottozone anche loro soggette al Piano Territoriale Infraregionale (P.T.I.) con le seguenti distinzioni:

- **D1a – destinazione produttiva** –dove sono ammesse nuove costruzioni il cui valore è analogo a quello adottato per le Zone D1 del comune di Pozzuolo del Friuli e quindi **€/mq. 58,50**.
- **D1b destinazione limitata – infrastrutture, D1e aree verdi con obbligo di rilevati antirumore, D1f aree di verde pubblico interno al PTI:** la potenzialità edificatoria è solo teorica poiché su queste aree non è possibile l'edificazione diretta. La fattispecie le assimila quindi alle c.d. aree a standard il cui valore è usualmente calcolato con l'applicazione del coefficiente teorico del 27% rispetto al valore pieno delle aree del lotto che sono invece direttamente edificabili. Pertanto: €/mq. $90 \times 0,65 \times 27\% =$ **€/mq.15,80**.
- **D1c – destinazione agricola:** non sono ammessi interventi ad usi produttivi; questa tipologia di classificazione riconduce le aree alla semplice destinazione agricola anche se con una matrice di ambito industriale. Appare quindi opportuno, derivare la quotazione già adottata per le aree a diretta destinazione agricola, applicando il massimo valore adottando quella applicata per le E2A quindi **€/mq.9,75**.
- **D1d ambiti edificati:** comprende ambiti edificati dove non sono ammesse utilizzazioni produttive, il cui valore è analogo a quello adottato per le Zone D1a e quindi **€/mq. 58,50**;

6.6 Aree a verde privato e parcheggi

Per queste destinazioni, è preso a riferimento il valore delle pertinenze degli immobili residenziali, come calcolato al precedente punto 6.3, al quale è da applicare la percentuale di incidenza dello standard convenzionalmente stabilito nella misura del 27% oltre al coefficiente teorico della c.d. area nuda pari al 65% atteso che le aree in questione non sono urbanizzate. Pertanto:

€/mq. $200,00 \times 27\% \times 65\% =$ **€/mq.35,10**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	12 di 15

6.7 Sedime di strade pubbliche su aree intestate a privati.

Si tratta di aree sulle quali insistono viabilità pubbliche esistenti per le quali è ancora da perfezionare il passaggio di proprietà privato/ente. Sotto l'aspetto squisitamente teorico le aree, a prescindere dalla loro attuale destinazione, devono essere acquisite e come tali da sottoporre ad esproprio. Al riguardo, fatto salvo che in fase esecutiva potranno essere raggiunti accordi con l'ente locale, si ritiene applicabile il valore di **€/mq.15,00**.

6.8 Fabbricati

Nel comune di Pavia di Udine la viabilità per la soppressione del P.L. e l'allargamento della sede ferroviaria ad ovest impattano con 3 magazzini identificati rispettivamente al foglio 2 mappale 215, foglio 2 mappale 291 sub 5 e foglio 2 mappale 457 sub 1. La struttura, per tutti è in muratura, e le condizioni manutentive sono mediocri per il fabbricato che insite sul mappale 215 mentre i restanti le condizioni possono definirsi mediamente buone. Complessivamente si sviluppano per una superficie di mq. 80.

Applicando i criteri di stima di cui all'art 38 del DPR 327/2001 s.m.i., in adozione dei valori già accertati per i fabbricati in comune di Pavia di Udine per tipologie simili si attribuisce ai fabbricati il valore di **€ 400,00 €/mq** per il fabbricato ad uso magazzino identificato al mappale 215 e **€/mq. 600,00** per i restanti due che si presentano in migliori condizioni di manutenzione e vetustà.



7) 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 anni tre.

8) SERVITU'

Riguardo le servitù sono da applicare, per la deviazione strade e corsi d'acqua a cielo aperto, fognature e per la deviazione di corsi d'acqua interrati il 90% rispetto al valore venale, mentre per i sottoservizi in genere il 25%, sempre rispetto al valore venale come determinato nei capitoli che precedono.

9) AREE DEMANIALI

La maggior parte delle aree di natura demaniale è prevista in occupazione per le opere di mitigazione a verde e per la nuova sede ferroviaria.

In entrambi, attesa la loro natura pubblica e quindi la non espropriabilità, dovranno, ai fini dell'utilizzo stabilito dal progetto, essere oggetto di regolamentazione mediante la stipula di specifiche convenzioni oppure atti concessori.

Ne consegue che detta fattispecie non abbia natura onerosa; la presente relazione non alloca quindi oneri per la loro acquisizione.

10) CRITICITA' TERRITORIALI

Le criticità progettuali individuate riguardano due distinte fattispecie.

La prima è costituita dalla sottrazione di parte dell'area di pertinenza del fabbricato di civile abitazione in comune di Pavia di Udine che è censito al foglio 2 con il mappale 215.

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione, del quale si è già fatto cenno al Capitolo 4, che si presenta con un elevato grado di vetustà e condizioni manutentive piuttosto scarse, al quale è sottratta una percentuale importante dell'area pertinenziale per effetto della quale sono compromesse le possibilità di parcheggio e l'accessibilità. Riguardo la prima soggezione la perizia della spesa alloca l'indennizzo conseguente mentre per la seconda criticità, non considerando un'interclusione perpetua che potrà invece essere risolta in loco nell'abito dello sviluppo del P.E., si ritiene di non prevedere somme a ristoro per il deprezzamento dell'immobile.

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	14 di 15



Fabbricato foglio 2 mappale 215

La seconda criticità è da considerare al momento solo in forma potenziale ma si ritiene comunque opportuno rappresentare.

Si tratta del sedime, posto in fregio all'attuale sede ferroviaria, dell'acciaieria Bertoli Safau che verrà in parte espropriato per la sede stabile della ferrovia, senza creare eccessive soggezioni. Una ulteriore fascia di terreno posto in fregio all'area da espropriare è attualmente occupata dal raccordo ferroviario a servizio dell'attività produttiva che per effetto dei lavori ferroviari dovrà essere ricostruito e traslato verso il fabbricato di poche decine di centimetri. La potenziale criticità è quindi costituita non dall'assetto finale ad opera ultimata, ma dalla fase costruttiva della nuova sede ferroviaria e del raccordo.

Allo stato le "fasi di lavoro" previste per gli interventi non prevedono soggezioni all'esercizio del raccordo e quindi conseguentemente non incidono sulla produzione dello stabilimento.

Fermo restando che le fasi come ipotizzate possano garantire la continuità aziendale questa relazione e la perizia collegata non allocano, fatta salva l'incidenza sul patrimonio, alcuna ulteriore voce di spesa.

Si evidenzia che, qualora dovessero mutare le fasi di lavoro andrebbero attentamente valutati gli impatti sull'attività produttiva la fine di evitare che si generino criticità con conseguenze potenzialmente importanti per RFI.

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE
ESPROPRIAZIONI**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IZ09	00	D 43 RH	AQ0000 001	A	15 di 15

11) ONEROSITA' ULTERIORI

11.1 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.

11.2 Imposte

Riguardo alle imposte di registro si considera la misura del 9% dell'indennizzo per le aree a vocazione edificatoria e del 15% per quelle a destinazione agricola. Per le ipocatastali l'importo è di €/ditta 100,00.

12) 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 dei 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 90 giorni n.c..

Al fine di consentire la dovuta programmazione e pianificazione dell'attività e portarla a conclusione entro i tempi di cui sopra (180 giorni 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 270 giorni prima della data prevista per la messa a disposizione dell'appaltatore.

13) 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. "IZ0900D43EPAQ0000001A". Tale 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.

14) SCHEDE FABBRICATI

Vedi schede allegate relative ai fabbricati da demolire.

Comune	Pavia di Udine	Sez. Urb.		Foglio:	2
--------	----------------	-----------	--	---------	---

Numero d'ordine:	27	Mappale/i:	215
------------------	----	------------	-----

Numero di Piano:	10	Subalterno/i:	
------------------	----	---------------	--

Intestataro catastale e/o proprietario attuale

LIONI Rita Anna nata a Pavia di Udine (UD) il 28.09.1940 C.F.:LNIRNN40P68G389J proprietà 1/1

FABBRICATO PRINCIPALE

Superficie in pianta	mq.	20,00	Destinazione d'uso	deposito
Piani	mq.	1,00	nuclei familiari (presunti)	
Superficie totale	mq.	20,00		
Valore unitario fabbricato	€/mq.	1.000,00 €		

coefficienti apprezzamento/deprezzamento

età	30-40	K per correttivo per	1,00
qualità	resid./rudere	K per correttivo per	1,00
stato	pessimo	K per correttivo per	1,00
K correttivo	0,60	K per correttivo per	1,00

VALORE FABBRICATO PRINCIPALE	12.000,00 €
-------------------------------------	--------------------

FABBRICATI ACCESSORI

Superficie in pianta	mq.	0,00	Destinazione d'uso fabb. 1
Piani	mq.	1,00	Destinazione d'uso fabb. 2
Superficie totale	mq.	0,00	Destinazione d'uso fabb. 3
Valore unitario fabbricato	€/mq.		

coefficienti apprezzamento/deprezzamento

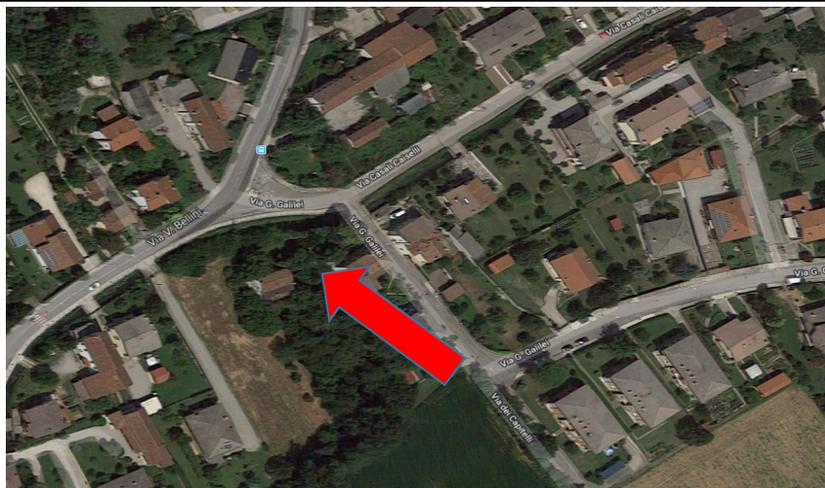
età		K per correttivo per	1,00
qualità		K per correttivo per	1,00
stato		K per correttivo per	1,00
K correttivo		K per correttivo per	1,00

VALORE FABBRICATI ACCESSORI	- €
------------------------------------	------------

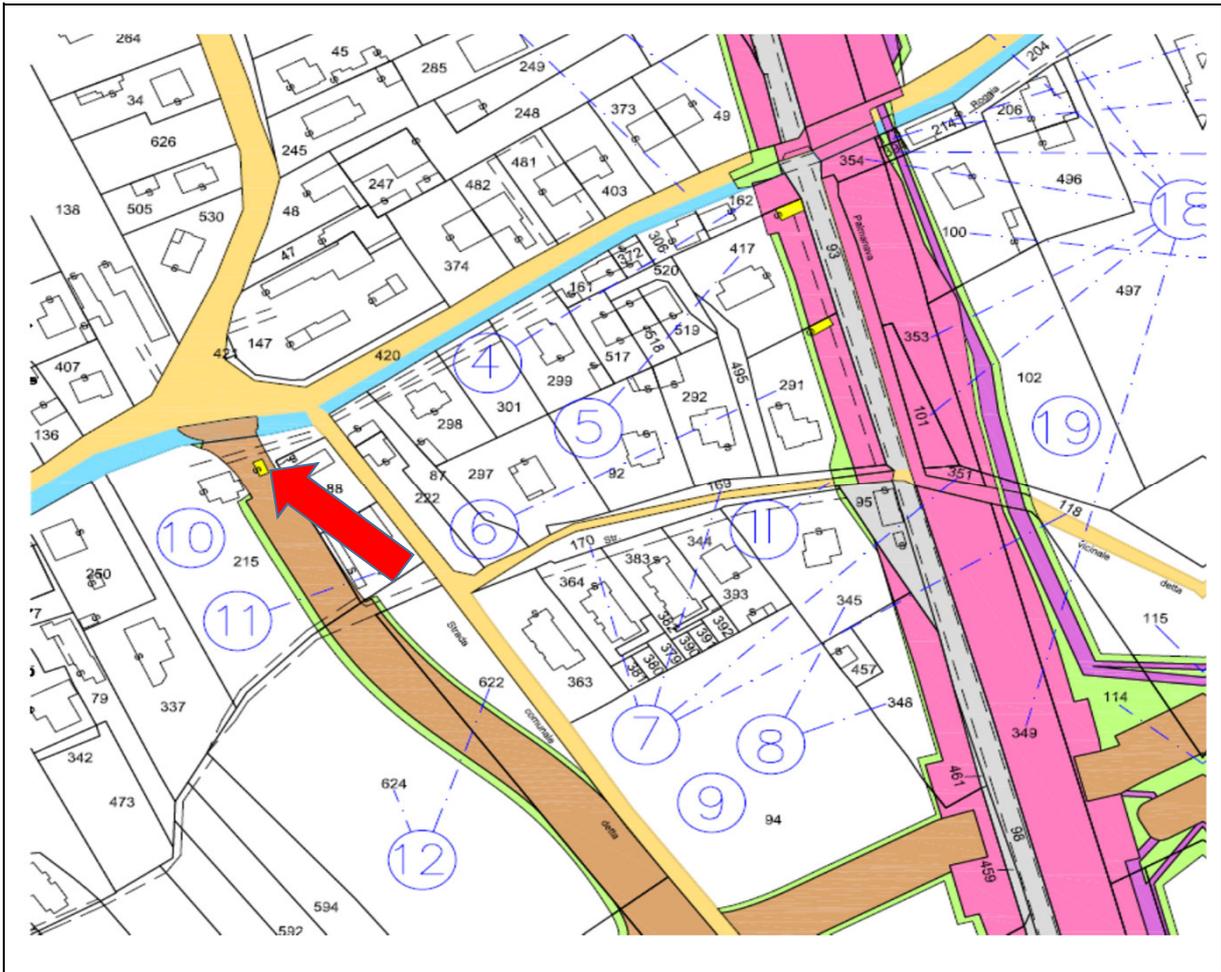
VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI	12.000,00 €
--------------------------------------	--------------------

NOTE:

FOTO

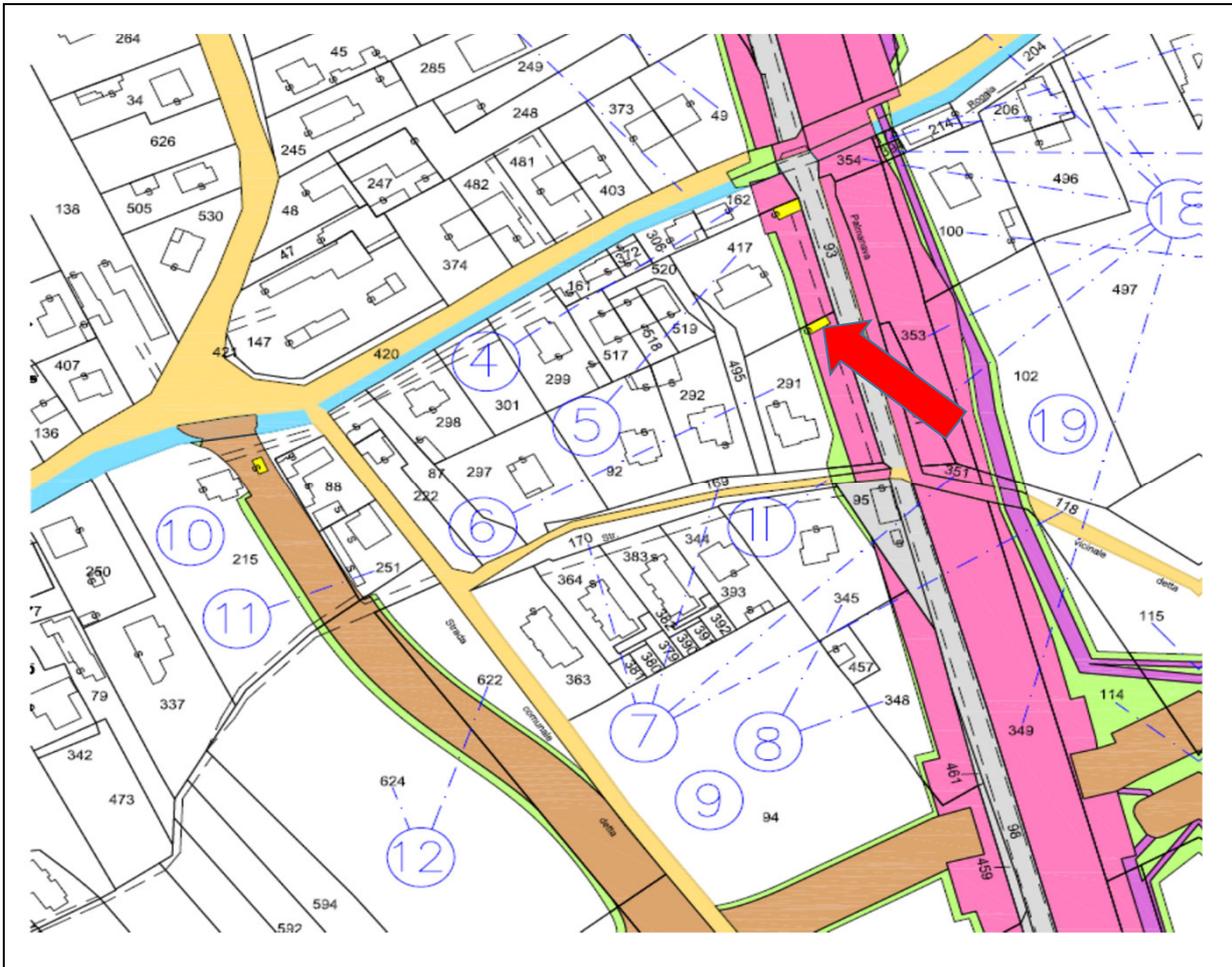


STRALCIO CATASTALE





STRALCIO CATASTALE



Comune	Pavia di Udine	Seq. Urb.		Foglio:	2
--------	----------------	-----------	--	---------	---

Numero d'ordine:	8	Mappale/i:	417
------------------	---	------------	-----

Numero di Piano:	5	Subalterno/i:	1
------------------	---	---------------	---

Intestataro catastale e/o proprietario attuale

BIANCO Pietro nato a Putignano (BA) il 13.10.1949 C.F.:BNCPTR49R13H096A proprietà 500/1000; FURLANETTO Dilva nata a Fontanafredda (PN) il 14.11.1951 C.F.:FRLDLV51S54D670Y proprietà 500/1000

FABBRICATO PRINCIPALE

Superficie in pianta	mq.	40,00	Destinazione d'uso	garage - deposito
Piani	mq.	1,00	nuclii familiari (presunti)	
Superficie totale	mq.	40,00		
Valore unitario fabbricato	€/mq.	1.000,00 €		

coefficienti apprezzamento/deprezzamento

età	50-60	K per correttivo per	1,00
qualità	residenziale	K per correttivo per	1,00
stato	buono	K per correttivo per	1,00
K correttivo	0,90	K per correttivo per	1,00

VALORE FABBRICATO PRINCIPALE	36.000,00 €
-------------------------------------	--------------------

FABBRICATI ACCESSORI

Superficie in pianta	mq.	0,00	Destinazione d'uso fabb. 1
Piani	mq.	1,00	Destinazione d'uso fabb. 2
Superficie totale	mq.	0,00	Destinazione d'uso fabb. 3
Valore unitario fabbricato	€/mq.		

coefficienti apprezzamento/deprezzamento

età		K per correttivo per	1,00
qualità		K per correttivo per	1,00
stato		K per correttivo per	1,00
K correttivo		K per correttivo per	1,00

VALORE FABBRICATI ACCESSORI	- €
------------------------------------	------------

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI	36.000,00 €
--------------------------------------	--------------------

NOTE:
FOTO