

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA DI 2° FASE

LINEA A.V. /A.C. MILANO - VERONA

NODO DI BRESCIA

POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURALE DELLO SCALO DI BRESCIA

Relazione giustificativa della spesa per le espropriazioni

SCALA:

-

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

I N O Y 1 0 F 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 0 1 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	D. P. versa 	Ottobre 2020	C. Capózi 	Ottobre 2020	L. Barchi 	Ottobre 2020	C.E. MOCCAGATTA Ottobre 2020

INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	3
4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	4
5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	4
5.1 -TERRENI	5
5.2 -FABBRICATI	6
6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI	6
6.1 TERRENI	6
6.1.1 AREE NON EDIFICABILI	6
6.1.2 AREE EDIFICABILI CON DESTINAZIONE ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI (ZONA F)	7
6.2 FABBRICATI IN DEMOLIZIONE	8
7) CRITICITA'	8
8) OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	8
9) ONEROSITA' ULTERIORI	8
9.1 INDENNIZZI ADDIZIONALI E LEVITAZIONE DEI VALORI DI MERCATO	8
9.2 IMPOSTE E TASSE	9
10) CONCLUSIONI	9

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa della spesa per le espropriazioni” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del PFTE di FASE 2 relativo al potenziamento infrastrutturale dello scalo di Brescia.

Lo scopo del presente documento, in seguito ad una descrizione delle principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le nuove opere, 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 eventuali criticità.

La presente relazione ha valore esclusivamente ai fini del procedimento per la localizzazione dell’opera ai fini urbanistici e del relativo finanziamento della stessa, precisando che i valori unitari in essa esposti non saranno utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L’attivazione della tratta AV/AC Milano – Brescia del 2016 ha consentito di liberare la capacità sulla linea storica Milano-Venezia anche per traffici merci da/per Milano. L’incremento di traffico futuro sull’asse ferroviario Torino-Venezia, richiede, tra gli altri, l’intervento di potenziamento dello Scalo di Brescia.

In tale scenario si inserisce il progetto in parola che deve compatibilizzare l’impianto attuale di Brescia (attivazione di fase 4) con le esigenze di TerAlp e gli interventi nel loro ambito. L’opera relativa al Potenziamento Infrastrutturale dello Scalo di Brescia è suddivisa in due interventi:

- Realizzazione dell’asta di manovra di 750 metri lato Milano, sviluppato con PFTE di prima e seconda fase
- Nuovo PRG dello scalo di Brescia, sviluppato con PFTE di seconda fase, in aree ferroviarie

Il presente documento si riferisce al Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica di seconda fase che comprende sia lo sviluppo del nuovo PRG di scalo, da realizzare interamente in aree di proprietà RFI, che il prolungamento dell’asta da 750 metri con i relativi nuovi tratti di viabilità necessari per ripristinare le comunicazioni che rimarranno interrotte in conseguenza della presenza della nuova infrastruttura ferroviaria, il tutto da sviluppare su aree di proprietà del Comune di Brescia.

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L’indennità di espropriazione da corrispondere al proprietario e agli eventuali utilizzatori 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 delle opere ferroviarie sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e la relativa estensione, è costituita dall'elaborato delle opere civili:

Planimetria PRG IN0Y 10 F 10 P6 IF0003 001 A Rev A

oltre che dal Piano Particellare di Esproprio del comune di Brescia la cui codifica documentale è la seguente:

IN0Y 10 F 43 BD AQ0001 001A Piano Particellare Tav 1/1 Comune di Brescia

4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento di questa relazione è attinente allo sviluppo di un PFTE di fase 2, pertanto la valutazione delle indennità di espropriazione tiene conto degli ingombri individuati nella planimetria di sede e nelle sezioni tipo della linea ferroviaria. Esclude invece le indennità per eventuali servitù per deviazione/sistemazione dei pubblici servizi interferiti, poiché la risoluzione per questa fase progettuale è solo a livello tipologico.

Ai fini economici sono stati individuati ed adottati i valori di mercato, aggiornati all'attualità, secondo il principio dell'assenza di fattori di inquinanti.

La relazione giustificativa delle espropriazioni e la perizia della spesa ad essa correlata includono le aree di proprietà privata da espropriare a titolo definitivo, poste nel comune di Brescia, che risultano attualmente di proprietà del Comune di Brescia, necessarie per la realizzazione delle infrastrutture ferroviarie e della relativa viabilità pubblica da ripristinare. Sono invece escluse, come d'uso le indennità per l'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione finalizzate all'insediamento delle varie tipologie di cantiere come le Aree di Stoccaggio (AS), le Aree Tecniche (AT), i cantieri base (CB) e quelli operativi (CO)

Include altresì l'indennità per l'acquisizione di n. 8 unità abitative di tipo prefabbricato da demolire, poiché direttamente impattate dalla nuova opera ferroviaria.

5) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione della tavola di progetto delle opere civili, 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 del comune interessato.

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

5.1 -Terreni

La nuova opera ferroviaria che consiste nella realizzazione di una nuova asta di manovra, si svilupperà principalmente su sedimenti posti nel Comune di Brescia tra il fiume Mella ed un'area ricadente all'interno del tessuto urbano consolidato con destinazione a servizi per la produzione e distribuzione (Mercato ortofrutticolo/Macello).

Per la realizzazione dell'intervento di cui si tratta si renderà necessario espropriare aree di proprietà del comune di Brescia per un totale di mq 28.130 di cui mq 20.530 per sede stabile della ferrovia e sue dipendenze e mq 7.600 deviazione strade.

Le predette aree previste in esproprio ricadono nel PGT vigente per la quasi totalità in ambito non urbanizzato di interesse paesistico ambientale ed ecologico di valenza territoriale con finalità di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art. 85c) e specifica destinazione a PLIS delle Colline (NTA art 86). La restante porzione, posta nord est rispetto all'attuale sede ferroviaria e la parte terminale sud dell'asta di manovra, sono classificate come aree per attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico con destinazione rispettivamente a mercato ortofrutticolo, la prima, e campi nomadi e abitazioni per l'emergenza (NTA art 55) la seconda.

Le aree sono in atto tenute a prato e zona boschiva con presenza di essenze arboree ed arbustive, ad eccezione di una zona posta nella parte sud dell'intervento sulla quale è presente un insediamento di nomadi, si presume non autorizzato, con presenza di manufatti abitativi ed annessi di vario genere non censiti sulle mappe catastali.

Di seguito sono sinteticamente riepilogate le destinazioni urbanistiche e le relative estensioni delle aree oggetto di esproprio.

COMUNE DI BRESCIA

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE (mq)
Ambiti non urbanizzati di interesse paesistico ambientale–PLIS colline (NTA 85-86)	20.530
Aree per attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA 55)	3.000
Totale superficie da espropriare	24.500

5.2 -Fabbricati

Il tratto finale lato sud dell'asta di manovra impatta con 2 corpi di fabbrica distinti catastalmente al Fg 157 mappale 8, costituiti da n.8 unità abitative di tipo prefabbricate di recente costruzione ed in buono stato di conservazione, destinato a centro di pronto intervento per adolescenti, per le quali è stata prevista la demolizione.

Ne consegue che a seguito della loro demolizione i gestori della struttura, si troveranno nelle condizioni di trovare una nuova soluzione che possa consentire la continuità della gestione dei servizi sociali alla collettività.

Segue uno stralcio del piano particellare di esproprio ed una vista aerea dell'area d'intervento nel tratto in corrispondenza di fabbricati.



6) CRITERI DI STIMA IMMOBILI

6.1 Terreni

6.1.1 Aree non edificabili

L'indennità afferente le aree non edificabili poste all'interno di tessuti edificati e/o in stretta relazione con questi 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.

Nello specifico, fermo restando che dette aree rientrano nella tipologia dei sedimi non edificabili, ove si considerino le caratteristiche e la collocazione all'interno di ambiti urbanizzati, nonché la stretta connessione con gli adiacenti comparti edificati ricadenti nel tessuto urbano per attrezzature pubbliche (zona F), occorre considerare una futura potenzialità tale per cui il valore di mercato sia superiore al valore ex art 40 di un'area agricola.

Atteso quindi il potenziale utilizzo ai fini dello standard, se non produttivo, quanto meno per attrezzatura pubbliche ricreative/sportive, appare ammissibile attribuire un valore frazionale rispetto allo standard urbanisticamente formalizzato così come al punto 6.1.2 che segue oltre al decremento per l'assenza di opere di urbanizzazione primaria.

Pertanto, acquisito il valore di mercato dell'standard nella misura di €/mq. 71,00 si ottiene:

€/mq. $1.450,00 \times 0,18 \times 0,27 \times 0,65 \times 0,50 = \text{€/mq. } 23,00$ (con arrotondamento)

La quotazione così determinata è anche confermata ove si applichi il procedimento di stima ex art 40 considerando una particolare premialità riconducibile alla triplicazione del V.A.M. che attesterebbe il valore a €/mq. 23, 10 (VAM seminativo irriguo €/mq 7,70 x 3)

6.1.2 Aree Edificabili con destinazione attrezzature e spazi pubblici (Zona F)

Per tale tipologia di aree ricorre l'applicabilità dell'art 37 del DPR 327/01, che impone la stima dell'indennità sulla base del valore di mercato del bene.

Per l'accertamento del valore delle aree aventi tale destinazione, si è preso a riferimento il valore delle aree edificabili a destinazione produttiva ricavato applicando l'incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato produttivo cui sono annesse e l'incidenza delle c.d. aree a standard che usualmente ne costituiscono un unicum ai fini dello sviluppo edificatorio.

Pertanto acquisto il valore medio degli immobili produttivi pari a €/mq. 1.450,00, accertata l'incidenza dell'area, considerata la collocazione periferica, nella misura del 18% ed applicato il coefficiente teorico dello standard pari al 27% si ottiene:

€/mq. $1.450,00 \times 0,18 \times 0,27 = \text{€/mq. } 71,00$ (con arrotondamento)

6.2 Fabbricati in demolizione

Per questa fattispecie ricorre l'applicabilità dell'art 38 DPR 327/2001 e s.m.i. ed al riguardo la quotazioni al nuovo per abitazioni esposte dal Consulente immobiliare sono pari a €/mq. 2.000 (zona periferica di Brescia) che sono anche sostanzialmente confermati dalle quotazioni dell'OMI che espone valori compresi tra €/mq. 1.750 e €/mq 2.050 per fabbricati con tipologia, età e stato conservativo normale.

L'adeguamento con i coefficienti correttivi di vetustà, stato e tipologia specifica delle unità abitative prefabbricate, inferiore di circa il 30-35% rispetto a quelle tradizionali, determina un valore di mercato che oscilla nella forbice di €/mq. 700,00/800,00. Ai fini di questa relazione è adottata la quotazione massima.

Riguardo i manufatti insediati nel campo nomadi non appare applicabile il comma 2 bis dell'art 38 DPR 327/2001.

7) CRITICITA'

Un aspetto particolarmente critico è costituito dall'espropriazione dei sedimi di proprietà comunale sul quale è insediato, presumibilmente in forma non regolamentata, un campo nomadi.

Come già in passato lo sgombero e la conseguente acquisizione del sedime appaiono particolarmente complessi tali per cui il procedimento espropriativo debba necessariamente essere supportato da azioni dell'amministrazione comunale che, nel caso specifico, è anche proprietaria dell'immobile.

Non trascurabile è anche l'acquisizione dei fabbricati ad uso sociale per i quali l'avvio delle procedura

8) OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

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

9) ONEROSITA' ULTERIORI

9.1 Indennizzi aggiuntivi e levitazione dei valori di mercato

E' stata prevista una voce aggiuntiva di spesa per possibili oneri da sostenere per interventi delle autorità competenti riguardo in campo nomadi, per eventuali vertenze, terne tecniche/CPE, danni ed indennizzi art.33 e 44 T.U, in particolare per le diminuzione di valore che potrebbe subire il fabbricato abitativo censito con il mappale 104 del foglio 142 latistante la

nuova asta ferroviaria, nonché per l'accelerato sgombero e trasloco nella misura del 9% delle voci di spesa della perizia.

Inoltre 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 tre anni dalla data della presente relazione. La perizia considera quindi un'incidenza totale delle voci suesposte del 12%.

9.2 Imposte e tasse

Con riferimento al regime di imposizione fiscale che ad oggi in vigore regolamentato dal D.Lgs. n° 23 del 14.03.2011 efficace dal 1.01.2014, sono state valutate le imposte di registro nella misura del 9% rispetto all'ammontare dell'indennità di espropriazione oltre alle imposte ipocatastali nella misura di € 200,00 per ciascuna ditta.

10) CONCLUSIONI

Il costo delle espropriazioni riferito al PFTE di FASE 2 tiene quindi conto delle quantità, dei criteri, dei valori unitari, delle indennità accessorie che sono esposti nei paragrafi che precedono e trovano la loro definizione nella Perizia della spesa per le espropriazioni codifica: IN0Y 10 F 43 EP AQ 0000 001 A.

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