

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

COMPLETAMENTO RADDOPPIO LINEA PARMA - LA SPEZIA (PONTREMOLESE)

TRATTA PARMA - VICOFERTILE

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

SCALA:

-

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

I P 0 0 0 0 D 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 1 C

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	R. La Villa	Febbraio 2022	A. Bertoni	Febbraio 2022	G. Fadda	Febbraio 2022	R. Ferro Febbraio
B	Emissione esecutiva	R. La Villa	Aprile 2022	A. Bertoni	Aprile 2022	G. Fadda	Aprile 2022	R. Ferro Aprile 2022
C	Aggiornamento Post verifica tecnica RFI	R. La Villa <i>R. La Villa</i>	Dicembre 2022	A. Bertoni <i>A. Bertoni</i>	Dicembre 2022	G. Fadda <i>G. Fadda</i>	Dicembre 2022	R. Ferro Dicembre 2022 <i>R. Ferro</i>

File: IP0000D43RHAQ0000001C.doc

n. Elab.:

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	2 di 15

INDICE

1	INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2	NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	3
3	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	3
4	ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	5
4.1	COMUNE DI PARMA	7
4.2	FABBRICATI	8
5	CRITERI DI STIMA	8
5.1	COMUNE DI PARMA	9
5.2	FABBRICATI	10
5.3	INDENNITÀ PER SVALUTAZIONE PROPRIETÀ RESIDUA	10
5.4	ASSERVIMENTI	10
5.5	AREE DI PROPRIETÀ FERROVIARIA	10
5.6	OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	11
6	MANUFATTI E ALTRI ONERI	11
7	RICETTORI ACUSTICI	11
8	EVIDENZE TERRITORIALI	12
9	ONEROSITÀ ULTERIORI	14
9.1	LEVITAZIONE VALORI DI MERCATO E VAM, INDENNITÀ PER VERTENZE, DANNI, IMPREVISTI, NOTIFICHE E PUBBLICAZIONI	14
9.2	OCCUPAZIONE SU SUOLO DEMANIALE E/O PUBBLICO	14
9.3	IMPOSTE	14
10	CRONOPROGRAMMA	14
11	CONCLUSIONI	15

1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa delle espropriazioni” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del Progetto Definitivo del Raddoppio Itinerario Pontremolese linea Parma – La Spezia.

La presente relazione viene emessa in Rev. C in seguito alla verifica tecnica di RFI e recepisce le modifiche e integrazioni progettuali valutandone gli effetti nell’ambito espropriativo.

Il tratto ferroviario oggetto di raddoppio ferroviario si sviluppa per un tratto, parte in affiancamento e parte in variante rispetto all’attuale tracciato, ricadente nel comune di Parma, e si estende per circa 8 Km.

Lo scopo del presente documento è quello di dare evidenza del costo delle espropriazioni, degli asservimenti e delle occupazioni temporanee non preordinate all’espropriazione per cantiere ed esecuzione lavori, esplicitando nel contempo i criteri estimativi da adottare.

Si precisa che 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 posizioni.

2 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 sul reticolo catastale, per l’individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dagli elaborati di progetto i cui estremi di codifica sono di seguito indicati:

- Planimetria vestita delle opere condivisa nel canale Team di progetto;
- Planimetria delle aree di cantiere e delle viabilità di accesso condivisa nel canale Team di progetto;
- Planimetria delle demolizioni condivisa nel canale Team di progetto;

3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il progetto riguarda il raddoppio ferroviario tra la stazione di Parma e quella di Vicofertile, facente parte della linea Parma – Vezzano Ligure.

L’intervento interessa un tratto complessivo di circa 8km, di cui la prima parte del nuovo tracciato è in affiancamento al binario esistente della linea storica Mi-Bo, la parte centrale è realizzata su nuova sede

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	4 di 15

ferroviaria, in particolare il tratto in galleria ha una lunghezza di circa 2km; l'ultima parte è in affiancamento alla linea storica Parma-Vicofertile come meglio illustrato nella successiva immagine.



L'opera maggiormente significativa è senz'altro la realizzazione della galleria artificiale denominata "galleria Parma".

Dalla stazione di Parma, i due binari sono prima in rilevato e poi in trincea, fino ad arrivare alla pk 1+840 dove ha inizio il tratto in galleria. Nel tratto iniziale essendo i due binari su sedi separate sono previste due gallerie a singolo binario. In corrispondenza della pk 2+100 ha inizio il loro parallelismo e, quindi, lo sviluppo della galleria a doppio binario sino alla pk 3+750, come meglio descritto nella successiva rappresentazione, nella quale vengono identificati i tratti di galleria come sopra descritti all'interno di una rappresentazione satellitare della zona di intervento.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	5 di 15



Figura 2 – Raddoppio Tratta Andora – Finale L.

Nell'ambito del progetto sono compresi anche interventi nella stazione di Vicofertile, comprendendo tra gli stessi anche il sottopasso pedonale, il rifacimento dei marciapiedi e la realizzazione della pensilina.

La realizzazione del tracciato ferroviario in variante comporterà anche l'adeguamento di viabilità esistenti ed alcune nuove viabilità, fra le quali le più significative sono:

- ✓ NV02 Riprofilatura di via dei Mercati;
- ✓ NV03 Riprofilatura Via Valera Di Sopra
- ✓ NV04 Deviazione Via Voltorno

Oltre la realizzazione di due sottovia, uno in corrispondenza della tangenziale Ovest (SL01) ed un altro in corrispondenza della strada Bergonzi

4 ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli interventi in argomento si sviluppano all'interno del comune di Parma e come descritto precedentemente, l'infrastruttura in progetto prevede il raddoppio in variante rispetto all'attuale sede ferroviaria.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	6 di 15

Al fine di individuare le aree oggetto di occupazione con i nuovi interventi, si è proceduto alla sovrapposizione delle planimetrie di progetto dell'opera e dei limiti di ingombro previsti per le aree di cantiere, strettamente necessarie alla realizzazione dell'opera, con il reticolo catastale interessato. Sono invece state escluse le aree di cantiere che sono usualmente poste contrattualmente a carico dell'appaltatore ovvero i campi base e i cantieri operativi e di armamento (identificati con le WBS CB, CO e CA).

Riguardo l'azzonamento delle aree di ingombro del progetto giova segnalare il CIPE con la deliberazione 8 maggio 2009, n.19, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie Generale del 29 dicembre 2009 n.301, ha approvato ai sensi e per gli effetti degli articoli 165 e 183 del decreto legislativo n.163/2006 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., il progetto preliminare del "Completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma-La Spezia".

Tale approvazione ha determinato l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfezionato, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato – Regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, nonché l'assoggettamento degli immobili su cui è stata localizzata l'opera al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., per effetto del quale gli Enti locali hanno provveduto alle occorrenti misure di salvaguardia sulle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto previste nel progetto stesso.

Successivamente, e precisamente in data 14/11/2016, RFI ha proceduto a richiedere al Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per le infrastrutture ed il trasporto ferroviario, la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'Itinerario Pontremolese, relativamente alle tratte Chiesaccia-Berceto e Osteriaccia-Parma, senza che a tale richiesta venisse fornito riscontro.

In data 19 novembre 2022 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (c.d. "G.U.R.I.") n.135, RFI ha pubblicato la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio disposto con delibera del CIPE n. 19/2009 di approvazione del progetto preliminare del completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma - La Spezia, relativamente alla tratta Parma - Vicofertile - CUP J81H0200000001 - Delibera n. RFI.DINO.MI/77 del 15 novembre 2022 - Completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma - La Spezia: tratta Parma - Vicofertile del lotto funzionale Parma – Osteriaccia.

Per quanto sopra la quotazione delle aree che saranno impegnate con l'opera, sarà riferita alla destinazione urbanistica senza considerare tale vincolo, comprese quindi le eventuali zonizzazioni medio tempore imposte dagli enti locali a seguito della decadenza del vincolo oppure alla destinazione urbanistica previgente rispetto all'imposizione del vincolo, nel caso in cui le medesime si trovino attualmente nella condizione delle c.d. "aree bianche" e quindi senza che sia stata assegnata una nuova destinazione.

Le risultanze sono esposte nel prosieguo di questa relazione, nella quale viene data anche evidenza della tipologia di immobili da espropriare e/o occupare temporaneamente e/o asservire e della loro valorizzazione ai fini indennitari.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	7 di 15

4.1 Comune di Parma

In Comune di Parma, sono previsti espropri ed asservimenti sia in relazione alla realizzazione del raddoppio ferroviario, sia in relazione alla realizzazione delle viabilità come descritto precedentemente.

La consultazione dello strumento urbanistico del comune di Parma, fa rilevare che la maggior parte dell'intervento ricade all'interno di zone agricole, che si posizionano principalmente nel tratto in affiancamento verso la stazione di Vicofertile.

La realizzazione dell'intervento all'interno dell'ambito urbano, accerta che le aree interessate da occupazione definitiva e temporanea, ricadenti su fondi di proprietà privata, risultano azionate per la loro totalità all'interno del perimetro della zona urbanistica caratterizzata come segue:

- Completamento degli insediamenti residenziali e/o produttivi
- Ambiti urbani consolidati
- Ambiti urbani di espansione
- Verde privato

Si ritiene corretto evidenziare che all'interno delle aree interessate dall'esecuzione dei lavori, ci sono anche quelle interessate dal PUA Crocetta, che prevede già nella bozza di convenzione la presenza della linea ferroviaria, e che con la deliberazione n. GC-2020-160 della Giunta Comunale del 15 luglio 2020, è stato prorogato di altri sette anni, posticipando la scadenza dello stesso al 18 agosto 2027.

Pertanto, all'interno della presente relazione per le aree in questione, le stesse saranno valorizzate quale esproprio, in quanto la convenzione non è ancora sottoscritta e pertanto tale metodologia valutativa, si ritiene essere quella che garantisce cmq la realizzazione dell'intervento ferroviario e la post gestione delle opere realizzate.

Di seguito è riportata l'estensione delle aree da espropriare, da asservire e da occupare temporaneamente in forma non preordinata all'espropriazione per ciascuna classificazione urbanistica accertata per i comuni interessati.

Aree da espropriare	mq. 189.082,00
Aree da asservire	mq. 209,00
Aree da occupare temporaneamente	mq. 129.970,00

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	8 di 15

Saranno inoltre interessate dalla realizzazione delle opere in progetto tratti di viabilità e di corsi d'acqua di proprietà demaniale. Tali occupazioni, sia definitive che temporanee, si renderanno necessarie al fine di ripristinare viabilità e corsi d'acqua che verranno deviati dal loro attuale sedime in dipendenza dell'esecuzione dei lavori.

In considerazione del fatto che come detto, tali occupazioni si renderanno al fine di ripristinare e anche migliorare la situazione attuale, all'interno della presente relazione non si prevedono oneri per tali attività.

4.2 Fabbricati

La realizzazione dell'intervento comporterà la necessità di espropriare al fine della loro successiva demolizione alcuni fabbricati, con la prevalenza di destinazione residenziale.

Al fine della loro puntuale identificazione e valorizzazione, si fa riferimento all'elaborato denominato "Relazione aree edificate – Dossier Fabbricati" all'interno del quale vengono descritti i fabbricati, le superfici interessate e la loro valutazione unitaria, stabilita sulla base delle quotazioni OMI, anch'esse riportate nel predetto documento.

Si deve altresì considerare che la natura dei terreni attraversati dalle opere interesserà alcune serre per le quali è prevista la demolizione, che sono direttamente funzionali alle attività agricole presenti sul territorio, le cui superfici sono riportate all'interno della perizia della spesa, nella quale si è proceduto anche alla loro valorizzazione.

Dovrà essere considerato che la loro demolizione comporterà il rischio di un pregiudizio alla funzionalità aziendale, che è ben superiore al valore intrinseco del manufatto che sarà demolito, ma si ritiene che tale eventuale maggiore indennità troverà capienza e motivazione all'interno delle apposite percentuali che verranno inserite in perizia al fine di prevedere già in questa fase i possibili costi indennitari.

5 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione dei valori da attribuire alle aree interessate dall'espropriazione e dalle occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione ricorre l'applicabilità degli artt. 37, 40, e 50 del DPR 327/2001 che rimandano al valore di mercato. Per la valorizzazione dei fabbricati ricorre invece l'applicabilità dell'art. 38. Per accertare detti valori si è quindi provveduto con puntuali indagini sul territorio, alla consultazione delle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare (Consulente Immobiliare) ed anche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) oltre che con approfondimenti in loco presso agenzie del settore per acquisire i valori di compravendita delle costruzioni.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	9 di 15

Riguardo le aree agricole, sono stati inoltre acquisiti i listini annuali dei valori agricoli emanati dall'Osservatorio Valori Agricoli e pubblicati da Exeo che alla data di redazione della presente relazione, sono da ritenersi un punto di riferimento estimativo e che sono comunemente accreditati in ambito istituzionale e giudiziale.

Riguardo l'indennità da corrispondere al coltivatore permane l'attribuzione del VAM della regione agraria di appartenenza dell'immobile e della coltura praticata sul fondo agricolo (art. 40 c.4 e 42 DPR 327/2001).

Si precisa che, le aree catastalmente intestate alle amministrazioni pubbliche, verranno, in via prudenziale, valorizzate secondo la classificazione urbanistica accertata e conteggiate nei costi dell'espropriazione in quanto, stante l'attuale fase progettuale, e l'assenza di accordi formali specifici non si ha evidenza che la messa a disposizione intervenga a titolo gratuito.

Per le aree da assoggettare a servitù di galleria, l'indennizzo sarà calcolato ai sensi dell'art.44 del D.P.R. 327/2001 e nella misura del 30% del valore di mercato.

5.1 Comune di Parma

La determinazione del valore agricolo ha rilasciato un valore ricompreso tra 4,5 €/mq e 6,8 €/mq come evidenziato nelle pubblicazioni dell'Osservatorio. Allo stato attuale ed in assenza di ulteriori informazioni, si ritiene corretto procedere ad utilizzare il massimo valore.

Si precisa che in sede di perizia si procederà anche alla determinazione attraverso l'applicazione di apposita percentuale, degli eventuali reliquati non funzionali all'attività agricola.

Le aree urbanisticamente destinate ad ambiti consolidati, sono perlopiù pertinenze di fabbricati, la cui valutazione è individuata secondo l'incidenza percentuale rispetto all'edificio cui appartiene, che si stima ricompresa tra il 12 ed il 18% dello stesso.

Il valore degli edifici residenziali è stato determinato in €/mq 1.600,00 mentre quello degli edifici produttivi e nello specifico si ritiene che per le aree di pertinenza di edifici abitativi la percentuale sia pari al 18%, che rilascia quindi un valore unitario di €/mq 288,00.

La determinazione del valore delle aree di espansione e consolidate, parte dal valore come sopra determinato, a cui si applica un coefficiente pari al 65% per la determinazione dell'area nuda, ottenendo quindi:

$$\text{€/mq } 288,00 * 65\% = \text{€/mq } 187,00 \text{ in tondo}$$

Le aree a verde, vengono invece considerate aree standard, e quindi anch'esse percentuale di quella edificabile, con cui costituiscono un unicum, percentuale che è convenzionalmente determinata nel 27%.

Pertanto, sviluppando il calcolo di ottiene:

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	10 di 15

€/mq 187,00 * 27% = €/mq 51,00 in tondo

5.2 Fabbricati

Riguardo la stima dei fabbricati ricorre l'applicabilità dell'art. 38 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Il valore dei fabbricati da demolire nei comuni interessati dalla realizzazione delle opere, è stato acquisito accertando il più probabile valore di mercato, con indagini in loco, con la consultazione delle riviste specializzate di settore (es.: "Il consulente immobiliare") e con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e laddove necessario è stato adeguato con l'applicazione dei coefficienti correttivi che considerano l'effettivo stato di vetustà e manutenzione.

Pertanto, in considerazione della destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di demolizione, sono attribuibili valori di mercato esposti nella seguente tabella riepilogativa, all'interno della quale vengono indicati i diversi comuni, le tipologie edilizie riscontrate ed i valori unitari di riferimento.

Non si procede ad una descrizione puntuale dei fabbricati in demolizione, rimandando la descrizione degli stessi alla apposita relazione.

5.3 Indennità per svalutazione proprietà residua

L'insediamento dell'opera determina l'esproprio parziale di taluni fondi per i quali è da prevedersi il compenso per la diminuzione di valore delle porzioni residue che trovano compenso nell'applicazione dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.. In via sintetica si è proceduto, ad incrementare le indennità di espropriazione, stimando il 10% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

5.4 Asservimenti

Le aree da sottoporre alla servitù di passo ricorre l'applicabilità dell'art 44 DPR 327/2001. La limitata fruizione del diritto di proprietà può trovare ristoro nella misura del 90%, considerato che il proprietario non potrà usare in maniera piena del suo immobile in quanto la presenza della viabilità interpodereale e il suo mantenimento in efficienza, limiteranno la godibilità del bene. Il vincolo asservitivo dovrà infatti prevedere la totale inibizione al proprietario di porre in essere tutte quelle attività o uso del suolo che potrebbero manomettere la presenza e la funzionalità delle opere.

5.5 Aree di proprietà ferroviaria

Le aree di proprietà ferroviaria non mutano per destinazione d'uso e non interviene passaggio di proprietà. Nella presente relazione non sono quindi previste onerosità per queste fattispecie.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	11 di 15

5.6 Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione e occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione

L'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione è calcolata in applicazione dell'art.50 del DPR 327/2001, quindi nella misura del dodicesimo annuo del valore venale, come sopra descritto, per un periodo di tre anni mentre l'indennità dovuta per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione è calcolata per un periodo temporale di tre anni.

6 MANUFATTI E ALTRI ONERI

Nell'ambito delle occupazioni definitive, asservitive e temporanee, si renderà necessario procedere con la demolizione di manufatti che in quanto considerati soprassuoli non saranno ricostruiti ma indennizzati. Nello specifico si tratta di opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro, per i quali si può prevedere un costo stimato con percentuale media pari al 20% da applicare alle aree oggetto di occupazione e con un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori.

7 RICETTORI ACUSTICI

Il progetto individua al suo interno le opere di mitigazione acustica a schermatura delle possibili immissioni da rumore; lo studio ambientale ha rilevato che in alcuni casi, non è possibile intervenire per mitigare alla fonte, rendendosi quindi necessario un intervento diretto dei ricettori acustici, con la successiva imposizione di servitù ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Ai fini estimativi le indennità sono calcolate in applicazione delle linee guida del Committente che sono contenute nel Manuale di progettazione delle opere civili Parte II – Sezione 1 Ambiente (RFIDTCSIAMMAIFS001B) della Direzione Tecnica di Rete Ferroviaria Italiana.

In riferimento all'intervento diretto, si evidenzia come lo stesso consista nella sostituzione degli infissi esistenti con infissi dotati di triplo vetro e l'installazione di impianto di ricambio forzato dell'aria.

Gli stessi immobili saranno inoltre oggetto di imposizione di servitù ex art 44 DPR 327/2001 ed indennizzati per il pregiudizio arrecato all'immobile in conseguenza della limitazione al diritto di proprietà generato dalle immissioni di rumore.

La Sezione del precitato Manuale di progettazione delle opere civili prevede tre differenti livelli di deprezzamento riferiti al contesto nel quale l'immobile è inserito ovvero se sia prospiciente ad una

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	12 di 15

infrastruttura ferroviaria di nuova costruzione, di ampliamento di un'infrastruttura già esistente ed in esercizio, oppure invariata ma oggetto di mitigazione acustica indiretta non sufficiente al conseguimento dei limiti di norma. Più, in sintesi, come riportato nella tabella seguente:

ALIQUOTA	CONTESTO INFRASTRUTTURALE
7%	Immobili soggetti alle immissioni acustiche provenienti da linee ferroviarie di nuova realizzazione, in assenza di preesistenze ferroviarie, incluse le varianti di linee esistenti.
5%	Immobili soggetti alle immissioni acustiche provenienti da linee ferroviarie di nuova realizzazione, in affiancamento di infrastrutture esistenti.
3%	Immobili soggetti alle immissioni acustiche provenienti da linee ferroviarie in esercizio e oggetto di mitigazione per gli obblighi di risanamento acustico derivanti dal del DPR 459/98 (Piano di Risanamento Acustico)

Nel caso in esame ricorre l'applicabilità della terza fattispecie con considera un deprezzamento dell'unità immobiliare del 7% rispetto al valore di mercato.

Sempre il Manuale di progettazione prevede il ristoro per la manutenzione in efficienza degli infissi nella misura del 4,5% del costo di costruzione degli stessi per 4 cicli di manutenzione, oltre all'indennità per l'occupazione temporanea calcolata in applicazione del disposto normativo ex art 50 DPR 327/2001 per un periodo di 10 giorni.

La valutazione dell'indennità riferita ad ogni singolo immobile sarà riportata all'interno della perizia della spesa, all'interno della quale verranno esplicitati i suddetti conteggi estimativi.

8 EVIDENZE TERRITORIALI

Tra le evidenze territoriali, si può includere il PUA Crocetta, di cui abbiamo descritto precedentemente concetti e stato di avanzamento.

Come scritto nel paragrafo precedente, in luogo della prevista previsione di esproprio, nel caso di accordo tra le parti e con l'amministrazione comunale, si potrebbe procedere ad istituire una servitù di galleria, con l'imposizione di appositi limiti di utilizzo, come ad esempio, in maniera esemplificativa ma non esaustiva:

Sulle aree asservite vengono imposti, a garanzia dell'integrità delle sottostanti infrastrutture ferroviarie costituite da galleria naturale e/o sue dirette pertinenze, i seguenti vincoli:

divieto di effettuare scavi, costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni di qualsiasi tipo nonché piantumazioni di essenze arboree ad alto fusto, senza il preventivo assenso della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A..

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	13 di 15

Ricorrendo la necessità da parte della Ditta proprietaria delle aree asservite di dover realizzare uno o più dei citati lavori, la medesima, o chi per essa, dovrà dare preventiva comunicazione alla Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e presentare i relativi progetti e calcoli statici per la preventiva approvazione. Sarà diritto della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. chiedere, a suo insindacabile giudizio, alla Ditta proprietaria degli immobili asserviti l'adozione di eventuali prescrizioni tecniche nonché l'esecuzione di saggi del sottosuolo.

Una volta approvato il progetto dei lavori da eseguire, i lavori stessi potranno essere vigilati, nella loro esecuzione, dal personale della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., o chi per essa, onde assicurarsi ogni più ampia facoltà compreso il diritto di richiedere eventuali demolizioni per lavori non eseguiti a perfetta regola d'arte e ciò a giudizio insindacabile della stessa Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Si rimanda a quanto già specificato precedentemente, ovvero che all'interno della progettazione espropri tali aree saranno considerate in esproprio, non essendo ancora sottoscritta l'apposita convenzione con il soggetto attuatore del PUA.

Un'ulteriore evidenza territoriale riguarda l'immobile censito nel comune di Parma alla Sez. E, foglio 25, part. 57 parzialmente circondato da occupazione temporanea, come si può evincere dallo stralcio del piano particellare sotto riportato, per il quale si prevede un ulteriore indennizzo aggiuntivo oltre all'occupazione temporanea, pari a 40.000,00 €.



Immobile censito nel comune di Parma alla Sez. E, foglio 25, part. 57

9 ONEROSITA' ULTERIORI

9.1 Levitazione valori di mercato e VAM, indennità per vertenze, danni, imprevisti, notifiche e pubblicazioni

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 di mercato e dei V.A.M., oltre alle possibili spese per vertenze danni e imprevisti nella misura del 10%.

9.2 Occupazione su suolo demaniale e/o pubblico

Per quanto riguarda le aree demaniali, si rimanda a quanto precisato al precedente capitolo 4.

9.3 Imposte

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

- Imposta di registro per le espropriazioni di aree edificabili/edificate nella misura del 9%;
- Imposta di registro per le servitù nella misura del 9%;
- Imposta di registro per le espropriazioni di aree agricole nella misura del 15%;
- Imposte ipo-catastali nella misura di € 200 per ciascuna transazione.

10 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 S.O., salvo gli abituali solleciti), necessita complessivamente di 180 giorni n.c..

Al fine 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 delle aree all'appaltatore.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROG.	REV.	FOGLIO
IP00	00	D	43	RH	AQ0000	001	C	15 di 15

11 CONCLUSIONI

Il costo delle espropriazioni 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 nell'elaborato Perizia della Spesa per le Espropriazioni – IP0000D43EPAQ0000001B.

L'importo a costo considera anche gli oneri per le occupazioni temporanee non preordinate alle espropriazioni, per le aree strettamente necessarie per la realizzazione dell'opera, calcolate sulla base dei criteri esposti al capitolo 5.15, mentre esclude le aree da occupare temporaneamente per le aree di cantiere che sono usualmente poste contrattualmente a carico dell'appaltatore.

Infine, 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.