

PROGETTAZIONE:

**INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE
 DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01**

**DIREZ. OPERATIVA - U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
 PROGETTO DEFINITIVO**

**POTENZIAMENTO DELLA LINEA RHO-ARONA. TRATTA RHO-GALLARATE
 QUADRUPPLICAMENTO RHO-PARABIAGO E RACCORDO Y**

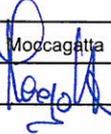
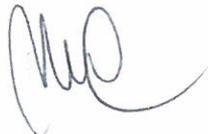
ESPROPRIAZIONI - Perizia della spesa per le espropriazioni

P.R.G. di Rho

SCALA :

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

MDL1
 10
 D
 43
 EP
 AC0000
 001
 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione per CdS	D'Aversa 	05/04/13	Moccagatta 	08/04/13	Borelli 		Comedini 12/04/13 

File:

n. Elab.:

PERIZIA DELLA SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI

Lotto 1.1 – PRG di Rho

Sommario

1 - INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	2
2 - DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
3 - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI MERCATO	2
3.1 – Valore unitario dei Fabbricati.....	2
3.2 – Valore unitario Aree Agricole	2
3.3 – Valorizzazione Aree Edificabili	2
3.3.1 – <i>Valore unitario Aree Edificabili a destinazione abitativa</i>	2
3.3.2 – <i>Valore unitario Aree Edificabili a destinazione produttiva/commerciale</i>	3
3.3.3 – <i>Valore unitario Aree a verde</i>	3
4 – STIMA DELLE INDENNITA'	3
4.1 – Fabbricati sul sedime	3
4.2 – Fabbricati frontisti	3
4.3 – Terreni	3
5 – RIEPILOGO FINALE	3

1 - INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La Perizia della Spesa in seguito predisposta si ricomprende nella documentazione del Progetto Definitivo del potenziamento della linea ferroviaria Rho – Arona nel tratto riferito al PRG di Rho.

Lo scopo è quello di definire il prezzo delle espropriazioni, ovvero individuare la somma che dovrà essere messa a disposizione per l'acquisizione degli immobili e dei diritti reali necessari per l'insediamento dell'opera ferroviaria.

2 - DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Il documento di riferimento è la RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI – doc. MDL1 10 D 43 RG AQ 00 0 001 rev A nell'ambito della quale si è dato conto della documentazione sulla base della quale si sono determinate le quantità ed i valori adottati nonché della normativa in ottemperanza alla quale si sono esposti i criteri di stima.

3 - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

In applicazione di quanto esposto nei capitoli 4 – DESCRIZIONE DELI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA e 6- CRITERI DI STIMA della RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI – doc. MDL1 10 D 43 RG AQ 00 0 001 rev A si sono individuati i valori di mercato sottoesposti sulla base dei quali è determinata la somma necessaria per l'acquisizione degli immobili e diritti reali.

3.1 – Valore unitario dei Fabbricati

Provincia	Comune	fabbricati abitativi €/mq	fabbricati produttivi €/mq
Milano	Rho	2.800	1.100

3.2 – Valore unitario Aree Agricole

Provincia	Regione Agraria	Comune	coltura	VAM €/mq.	Valore Venale €/mq.
Milano	5	Rho	Seminativo Irriguo	7,84	12,00

3.3 – Valorizzazione Aree Edificabili

3.3.1 – Valore unitario Aree Edificabili a destinazione abitativa

Provincia	Comune	fabbricati €/mq	incidenza %	aree €/mq.
Milano	Rho	2.800	15%	420,00

3.3.2 – Valore unitario Aree Edificabili a destinazione produttiva/commerciale

Provincia	Comune	fabbricati €/mq	incidenza %	aree €/mq.
Milano	Rho	1.100	12%	132,00

3.3.3 – Valore unitario Aree a verde

Provincia	Comune	aree edificabili ad uso abitativo €/mq	incidenza %	aree a verde €/mq.
Milano	Rho	420,00	27%	115,00

4 – STIMA DELLE INDENNITA'

4.1 – Fabbricati sul sedime

La stima risulta dalla lettura del quadro economico riassuntivo allegato **Quadro Sinottico "B"** - **Indennizzi da corrispondere per l'acquisizione dei fabbricati sul sedime** -

4.2 – Fabbricati frontisti

COMUNE	fascia 0-10 mt.			fascia 10 - 20 mt.			fascia 20 - 30 mt.		
	Superf. Mq.	€/mq.	indenizzo 50%	Superf. Mq.	€/mq.	indenizzo 27%	Superf. Mq.	€/mq.	indenizzo 14%
Rho	192	2.800	215.040	4.070	2.800	2.461.536	9.282	2.800	2.910.835
Totale per fascia	192		215.040	4.070		2.461.536	9.282		2.910.835
Totale intervento									5.587.411

4.3 – Terreni

La stima risulta dalla lettura del quadro sinottico riassuntivo allegato **Quadro Sinottico "A"** - **Indennizzi da corrispondere per l'acquisizione dei terreni** -

5 – RIEPILOGO FINALE

La spesa complessiva è quindi pari a €. **13.892.731,00** suddivisa secondo le voci di spesa indicate nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

n.	voce di spesa	importo €.
1	Terreni da espropriare	4.517.565,00
2	Occupazione temporanea	564.470,00
3	Indennità coltivatore	7.754,00
4	Frutti Pendenti	271,00
5	Fabbricati sul sedime	258.320,00
6	Fabbricati frontisti	5.587.411,00
7	Levitazione valori (9% delle voci 1 - 2 - 3 - 5 - 6)	984.197,00
8	Danni e vertenze (5% delle voci 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7)	595.986,00
9	Imposte 11% sulle voci precedenti	1.376.757,00
10	Importo finale perizia della spesa	13.892.731,00

ESPROPRI TERRENI

COMUNI	Agricole	Valore €/mq	Edificabili abitative	Valore €/mq	Edificabili produttive	Valore €/mq	Verde pubblico	Valore €/mq	Edificate abitative	Valore €/mq	Edificate produttive	Valore €/mq	TOTALE €.
Rho	989	12,00	0	420	18.109	132	12.942	115	924	250	3.411	110	4.517.565
TOTALE mq.	989		0		18.109		12.942		924		3.411		4.517.565

Occupazione Temporanea per un periodo di 18 mesi	564.470
Frutti pendenti	271
Indennità coltivatore	7.754
TOTALE INDENNITA' TERRENI	5.090.060

INDENNITA' COLTIVATORE e FRUTTI PENDENTI

COMUNI	Agricole	VAM €/mq	Indennità Coltivatore	Frutti pendenti
Rho	989	7,84	7.754	271
TOTALE	989		7.754	271

ESPROPRI FABBRICATI

COMUNI	Abitativi mq	Valore €/mq	Produttivi mq	Valore €/mq	Accessori mq.	Valore €/mq	TOTALE €.
Rho	91	2.800	39	1.100	42	600	322.900
TOTALE mq	91		39		42		322.900
Applicazione coefficiente medio di vetustà pari all'80%							258.320