

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 -Relazione giustificativa 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
 RG
 AQ0000
 001
 A

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

File: _____ n. Elab.: _____

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

Lotto 1.1 – PRG di Rho

Sommario

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI	1
2 - NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
3 - QUALIFICHE ED ESCLUSIONI.....	3
4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	3
4.1 - Terreni	3
4.2 - Fabbricati.....	4
5 - ACCERTAMENTO DELLE QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE	5
5.1 - Terreni	5
5.2 - Fabbricati sul sedime incisi dall'opera ferroviaria	5
5.3 - Fabbricati frontisti dell'infrastruttura ferroviaria.....	5
6 - CRITERI DI STIMA	6
6.1 - Fabbricati.....	6
6.2 - Aree Agricole.....	7
6.3 - Aree Edificabili.	7
6.4 - Aree a verde pubblico	7
7 - LIEVITAZIONE VALORI, DANNI, VERTENZE ED IMPOSTE.....	8

 ITALFERR GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE	Committente: Progettazione:		R.F.I. S.p.A. ITALFERR S.p.A. Potenziamento della Linea RHO - ARONA Tratta: RHO - GALLARATE		
	PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO MDL1	LOTTO 00	CODIFICA DOCUMENTO D 43 RG AQ00 0 0 001	REV. A

1 – INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta nell'ambito del Progetto Definitivo per la Conferenza dei Servizi del potenziamento della linea ferroviaria Rho – Arona nel tratto riferito al PRG di Rho.

Lo scopo è quello di rappresentare tutte quelle attività poste in essere tra le quali gli accertamenti diretti sia in sito che documentali, i criteri adottati e le determinazioni assunte per la formulazione del prezzo afferente le indennità di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea che sarà necessario liquidare per l'acquisizione degli immobili e dei diritti reali necessari all'insediamento dell'opera ferroviaria e delle opere ad essa connesse.

Si è anche tenuto conto degli oneri d'imposta connessi e conseguenti agli adempimenti del registro, dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2 - NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea da corrispondere alle proprietà è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 come modificato dal D.lgs 302/2002 ed anche in applicazione della Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 che all'art. 2 commi 89 e 90 ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 con riguardo all'applicabilità dei V.A.M..

Al riguardo degli indennizzi da corrispondere per le situazioni da "frontismo" sono applicati i criteri rivenienti dalle *"Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho – Gallarate"* (allegate alla presente relazione), mentre l'individuazione dei fabbricati frontisti e le rispettive localizzazioni rispetto alla sede ferroviaria riviene dalle *"Planimetrie di individuazione dei fabbricati frontisti ad uso abitativo"*.

La documentazione di riferimento per la presente relazione è costituita dai Piani Particellari del comune di Rho redatti su base catastale nei quali è riportato il perimetro esterno dell'intera opera ferroviaria che costituisce l'indicazione grafica degli immobili da acquisire.

 ITALFERR GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE	Committente: Progettazione:		R.F.I. S.p.A. ITALFERR S.p.A. Potenziamento della Linea RHO - ARONA Tratta: RHO - GALLARATE		
	PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO MDL1	LOTTO 00	CODIFICA DOCUMENTO D 43 RG AQ00 0 0 001	REV. A

L'Elenco delle Ditte redatto in conseguenza dei menzionati Piani Particellari riporta invece l'estensione degli immobili da acquisire ed indica gli intestatari catastali incisi dal procedimento espropriativo.

3 - QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

La valorizzazione dell'impegno della spesa per le espropriazioni tiene conto, oltre che delle indennità di espropriazione propriamente riferite all'acquisizione degli immobili direttamente incisi dalla procedura, anche delle situazioni riferite ai cosiddetti "danni da frontismo", mentre esclude gli indennizzi riferiti all'imposizione delle servitù nei confronti dei ricettori con immissioni di rumore e impatto residuo in facciata eccedente i limiti imposti dal D.P.R. 459/98 per i quali, sempre nell'ambito del progetto in argomento, viene separatamente redatta una perizia puntuale.

Sono altresì escluse le indennità da corrispondere per l'imposizione delle servitù per la deviazione dei pubblici servizi interferiti e le indennità per le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione e destinate alle opere provvisorie, ai siti di cantiere e di stoccaggio, agli accessi provvisori ed attività similari da ricondurre alla sfera di competenza dell'Appaltatore nell'ambito dello sviluppo del Progetto Esecutivo.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Per l'accertamento della consistenza dei terreni si è proceduto con sopralluoghi in sito, mentre per i fabbricati l'accertamento è intervenuto senza accedere all'interno ma solo con indagini esterne che hanno comunque consentito di individuare la destinazione d'uso e, con sufficiente approssimazione, anche le condizioni manutentive e di vetustà.

Presso gli Enti Locali, attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti si sono individuate le destinazioni urbanistiche dei terreni.

Attraverso la consultazione dei siti e delle riviste specializzate del settore immobiliare ed anche presso le agenzie immobiliari di zona si è proceduto invece ad accertare il più probabile valore di mercato da adottare.

4.1 - Terreni

Sulla base degli elementi acquisiti nel corso delle indagini territoriali le aree da espropriare sono sostanzialmente classificabili in 6 diverse tipologie e più precisamente

- **aree edificabili con destinazione produttiva/commerciale**
- **aree a verde pubblico**
- **aree edificate ad uso abitativo**
- **aree edificate ad uso produttivo/commerciale**

 ITALFERR GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE	Committente: R.F.I. S.p.A. Progettazione: ITALFERR S.p.A.		Potenziamento della Linea RHO - ARONA Tratta: RHO - GALLARATE		
	PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO MDL1	LOTTO 00	CODIFICA DOCUMENTO D 43 RG AQ00 0 0 001	REV. A

Giova precisare che per aree agricole si sono intese quelle aree che lo strumento urbanistico vigente inserisce in quei comparti appunto definiti agricoli.

Sono state considerate edificabili le aree per le quali lo strumento urbanistico consente l'effettiva edificazione sia ai fini della espansione residenziale che a quella industriale/commerciale – edificabilità legale e di fatto.

A tal proposito si sono quindi distinte quelle aree il cui indirizzo è finalizzato all'insediamento abitativo da quelle invece destinate ad accogliere gli insediamenti produttivi/commerciali.

Tra le aree classificate edificabili si è altresì rilevata la presenza di zone "Verdi" per le quali è stato accertato il solo requisito dell'edificabilità legale e non la reale possibilità edificatoria –Aree Standard.

Per aree edificate si sono invece intese quelle aree che, pur ricadendo all'interno di zone classificate edificabili/commerciali/industriali, costituiscono il sedime pertinenziale di fabbricati abitativi/commerciali/industriali per le quali le reali possibilità edificatorie sono compromesse essendo già saturati gli indici di fabbricabilità consentita.

Anche in questo caso si sono comunque distinte le aree pertinenziali ai fabbricati abitativi da quelle di pertinenza ad insediamenti produttivi/commerciali.

4.2 - Fabbricati

L'esame degli elaborati di progetto e della successiva verifica in sito hanno consentito di individuare i fabbricati interessati le cui caratteristiche costruttive, l'attuale utilizzo e l'insediamento in loco determinano la distinzione in due distinte tipologie.

- ✓ **Abitativa** - attribuita ai fabbricati utilizzati per la civile abitazione e per quelle attività connesse a tale finalità.
- ✓ **Produttiva** – attribuita a quegli immobili destinati ad attività industriali/commerciali e comunque connesse al settore del terziario e produttivo.

Il differente stato manutentivo e di vetustà accertato impone, ai fini dell'attribuzione del valore di mercato riferito all'attualità, l'applicazione di coefficienti di differenziazione rispetto al valore al nuovo.

Al riguardo le riviste del settore immobiliare stabiliscono i coefficiente medi sottoriportati che sono quindi adottati per la valorizzazione delle indennità spettanti alla proprietà.

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		

5 - ACCERTAMENTO DELLE QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

5.1 - Terreni

Sulla base dei Piani Particellari di esproprio e dell'Elenco delle Ditte sono da espropriare le aree come di seguito individuate:

tipologia aree incise	Comune di Rho
Agricole	989
Edificabili abitative	0
Edificabili produttive	18.109
Verde pubblico	12.942
Edificate abitative	924
Edificate produttive	3.411
Totale	36.375

5.2 - Fabbricati sul sedime incisi dall'opera ferroviaria

tipologia fabbricati	Comune di Rho
Abitativi mq.	91
Produttivi mq.	39
Acessori mq.	42
totale	172

5.3 - Fabbricati frontisti dell'infrastruttura ferroviaria

I fabbricati frontisti come prescritto dalle "Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho - Gallarate" sono stati individuati rispetto alla loro localizzazione rispetto alla sede ferroviaria ed in particolare rispetto a tre distinte fasce misurate dalla rotaia più esterna e più precisamente fino a 10 metri dalla rotaia, da 10 a 20 metri e da 20 a 30 metri.

Di seguito è data evidenza numerica dei fabbricati frontisti e delle relative estensioni, mentre la rappresentazione ed individuazione grafica riviene dalle Planimetrie di individuazione dei fabbricati frontisti ad uso abitativo.

COMUNE	fascia 0-10 mt.		fascia 10 - 20 mt.		fascia 20 - 30 mt.	
	Numero fabbricati residenziali	Superf. Mq.	Numero fabbricati residenziali	Superf. Mq.	Numero fabbricati residenziali	Superf. Mq.
Rho	3	192	24	4.070	44	9.282
Totale	3	192	24	4.070	44	9.282

6 - CRITERI DI STIMA

6.1 - Fabbricati

La normativa stabilisce per questa fattispecie l'applicabilità del disposto dell'articolo 38 del D.P.R. 327/2001 – *“Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata”* ed in particolare, al comma 1 che *“l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale”*.

L'accertamento del valore venale è quindi avvenuto in maniera puntuale per ciascun comune e secondo le destinazioni d'uso acquisendo gli elementi utili attraverso le indagini di mercato presso le agenzie del settore e attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare.

Al riguardo si è quindi adottata la quotazione dei **fabbricati non intensivi per le destinazioni abitative**, mentre per quelle **produttive la quotazione di riferimento utilizzata è stata quella del capannone industriale tipico**.

Il valore venale al nuovo così accertato è stato adeguato alle condizioni manutentive e di vetustà con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione più sopra esposti.

Nel caso di esproprio il valore ottenuto è da corrispondersi per intero mentre, nel caso dell'indennizzo spettante ai fabbricati frontisti, l'indennizzo, riconducibile alla fattispecie dell'articolo 44 DPR 327/2001 è stato calcolato in applicazione delle *“Linee Guida per il calcolo della variazione del valore immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo situati nella fascia di rispetto ferroviaria (ex DPR 753/80) della tratta Rho – Gallarate”* e costituisce una quota parte del valore venale che viene calcolato nella misura del 50% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada all'interno della fascia compresa tra 0 10 metri rispetto alla rotaia più esterna, nella misura del 27% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada all'interno della fascia compresa tra 10 e 20 metri e nella misura del 14% nel caso in cui il fabbricato, o parte di esso, ricada nella fascia compresa tra 20 e 30 metri.

 ITALFERR GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE	Committente: R.F.I. S.p.A. Progettazione: ITALFERR S.p.A.		Potenziamento della Linea RHO - ARONA Tratta: RHO - GALLARATE		
	PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO MDL1	LOTTO 00	CODIFICA DOCUMENTO D 43 RG AQ00 0 0 001	REV. A

6.2 - Aree Agricole.

L'indennità per i terreni con tali caratteristiche è stata calcolata in applicazione della Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 adottando quindi il valore venale derivante dall'accertamento dei valori di compravendita per immobili con caratteristiche simili e dalle informazioni acquisite presso le associazioni di categoria operanti in comune di Rho.

L'indennità spettante al diretto coltivatore oppure ai soggetti con la caratteristica di imprenditore agricolo, in ogni caso titolari di contratti di affittanza agraria, è invece determinata applicando il VAM della coltura accertata e secondo la Regione Agraria di appartenenza dell'immobile.

IL compenso per l'Occupazione temporanea che è stata calcolata in applicazione dell'articolo 50 del DPR 327/2001 ovvero nella misura di 1/12 annuo del valore venale ipotizzando un periodo medio di 18 mesi.

Si è altresì tenuto conto dell'indennizzo spettante per i frutti pendenti che sono stati mediamente calcolati nella misura del 3,5% del VAM da corrispondere all'affittuario coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

6.3 - Aree Edificabili.

La normativa stabilisce per questa fattispecie l'applicabilità del disposto dell'articolo 37 del D.P.R. 327/2001 – "*Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile*" come modificato al comma 1 dalla Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 – articolo 2 commi 89 e 90.

I valori unitari sono stati calcolati, per ciascun comune, sia per la tipologia abitativa che per quella produttiva, valorizzando l'incidenza percentuale dei sedimi pertinenziali rispetto al valore di mercato al nuovo dei fabbricati.

L'acquisizione degli elementi di stima, avvenuta con indagini di mercato in loco e attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare ha consentito di individuare che l'incidenza delle aree rispetto al valore dell'immobile sul quale insistono è mediamente pari al 15% per aree edificabili con destinazione abitativa e al 12% per le aree edificabili con destinazione produttiva/commerciale.

6.4 - Aree a verde pubblico

Le **aree destinate a verde** sono state computate attribuendo la valorizzazione delle aree a standard che incidono mediamente per il 27% sul valore delle aree edificabili a destinazione abitativa.

7 - LIEVITAZIONE VALORI, DANNI, VERTENZE ED IMPOSTE

In considerazione dell'attuale livello dei valori mercato, particolarmente penalizzati dalla situazione di crisi immobiliare, è ipotizzabile nel futuro un apprezzamento non inferiore al 3% annuo che determina, ipotizzato un periodo medio per la conclusione delle trattative di circa 3 anni, a far data dalla odierna perizia, un incremento medio dei valori adottati di circa il 9%.

L'incidenza media per danni alle proprietà e vertenze giudiziarie incide mediamente per un ulteriore 5% sull'importo di perizia.

Al riguardo delle spese di imposta da sostenere per lo svolgimento della procedura espropriativa riferite agli adempimenti del registro, all'agenzia del territorio e alla Conservatoria RR.II. è da applicarsi un incremento percentuale sui totali di perizia pari all'11% così frazionati:

Tributo	incidenza %
Imposta di registro	8
Imposta di trascrizione	2
Imposta catastale	1
Totale	11