

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

Tratta Rho-Parabiago e Raccordo "Y"

SCALA :

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

MDL1
 10
 D
 43
 EP
 AQ0000
 002
 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 1.2 – tratta Rho – Parabiago incluso Raccordo Y

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	3
3.3 – Valorizzazione Aree Edificabili	3
3.3.1 – <i>Valore unitario Aree Edificabili a destinazione abitativa</i>	3
3.3.2 – <i>Valore unitario Aree Edificabili a destinazione produttiva/commerciale</i>	3
3.3.3 – <i>Valore unitario Aree a verde</i>	4
4 – STIMA DELLE INDENNITA'	4
4.1 – Fabbricati sul sedime	4
4.2 – Fabbricati frontisti	4
4.3 – Terreni	4
5 – RIEPILOGO FINALE	5

 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 10	CODIFICA DOCUMENTO D 43 EP AQ00 0 0 002	REV. A

1 - INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La Perizia della Spesa in seguito predisposta si ricomprensce nella documentazione del Progetto Definitivo del potenziamento della linea ferroviaria Rho – Arona nel tratto compreso tra Rho e Parabiago

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 e delle opere ad essa connesse come la viabilità e l'elettrodotto di alimentazione.

2 - DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Il documento di riferimento è la RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI – doc. MDL1 10 D 43 RG AQ 00 0 002 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 0 002 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
	Pregnana M.se	1.800	1.100
	Pogliano M.se	1.900	1.000
	Nerviano	1.900	1.000
	Vanzago	2.000	1.000
	canegrate	1.900	900
	Parabiago	2.200	800
	Legnano	2.200	950
Varese	Castellanza	2.100	950
	Busto Arsizio	2.300	950

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
		Pregnana M.se	Seminativo Irriguo	7,84	12,00
		Pogliano M.se	Seminativo Irriguo	7,84	12,00
		Nerviano	Seminativo Irriguo	7,84	12,00
		Vanzago	Seminativo Irriguo	7,84	12,00
Milano	2	canegrate	Seminativo Irriguo	6,78	10,50
		Parabiago	Seminativo Irriguo	6,78	10,50
		Legnano	Seminativo Irriguo	6,78	10,50
Varese	6	Castellanza	Seminativo	7,93	12,00
		Busto Arsizio	Seminativo	7,93	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
	Pregnana M.se	1.800	15%	270,00
	Pogliano M.se	1.900	15%	285,00
	Nerviano	1.900	15%	285,00
	Vanzago	2.000	15%	300,00
	canegrate	1.900	15%	285,00
	Parabiago	2.200	15%	330,00
	Legnano	2.200	15%	330,00
Varese	Castellanza	2.100	15%	315,00
	Busto Arsizio	2.300	15%	345,00

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
	Pregnana M.se	1.100	12%	132,00
	Pogliano M.se	1.000	12%	120,00
	Nerviano	1.000	12%	120,00
	Vanzago	1.000	12%	120,00
	canegrate	900	12%	108,00
	Parabiago	800	12%	96,00
	Legnano	950	12%	114,00
Varese	Castellanza	950	12%	114,00
	Busto Arsizio	950	12%	114,00

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
	Pregnana M.se	270,00	27%	75,00
	Pogliano M.se	285,00	27%	70,00
	Nerviano	285,00	27%	70,00
	Vanzago	300,00	27%	85,00
	canegrate	285,00	27%	70,00
	Parabiago	330,00	27%	90,00
	Legnano	330,00	27%	90,00
Varese	Castellanza	315,00	27%	85,00
	Busto Arsizio	345,00	27%	95,00

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%
Pregnana Milanese	217	1.800	156.240	1.528	1.800	594.086	1.338	1.800	269.741
Vanzago	0	2.000	0	2.350	2.000	1.015.200	11.736	2.000	2.628.864
Pogliano Milanese	0	1.900	0	404	1.900	165.802	1.353	1.900	287.918
Nerviano	0	1.900	0	0	1.900	0	976	1.900	207.693
Parabiago	383	2.200	337.040	3.403	2.200	1.617.106	2.903	2.200	715.299
Canegrate	0	1.900	0	112	1.900	45.965	1.892	1.900	402.618
Busto Arsizio	0	2.300	0	96	2.300	47.693	612	2.300	157.651
Totale per fascia	600		493.280	7.893		3.485.851	20.810		4.669.784
Totale intervento									8.648.915

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 €. **51.338.849,00** suddivisa secondo le voci di spesa indicate nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

n.	voce di spesa	importo €.
1	Terreni da espropriare	19.986.416,00
2	Occupazione temporanea	2.497.303,00
3	Indennità coltivatore	500.230,00
4	Frutti Pendenti	17.508,00
5	Fabbricati sul sedime	8.763.560,00
6	Fabbricati frontisti	8.648.915,00
7	Levitazione valori (9% delle voci 1 - 2 - 3 - 5 - 6)	2.857.276,00
8	Danni e vertenze (5% delle voci 1 -2 - 3 - 5 -6 - 7)	1.730.239,00
9	Imposte 11% sulle voci precedenti	3.989.779,00
10	Importo finale perizia della spesa	51.338.849,00

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	12.586	12,00	0	420	0	132	0	115	0	250	0	110	415.338
Pregnana M.se	26.263	12,00		270	15.468	132	23.109	75	3.603	250	1.088	110	5.662.060
Pogliano M.se	11.350	12,00	0	285	6.531	120	2.084	70	39	180	0	100	1.311.170
Nerviano	14.270	12,00	0	285	0	120	17.213	70	0	180	4.001	100	2.075.920
Vanzago	18.774	12,00	2.000	300	185	120	18.702	85	4.090	180	1.083	100	3.675.912
Canegrate	5.195	10,50	0	285	0	108	5.675	70	0	170	0	90	547.256
Parabiago	3.948	10,50	4.988	330	12.963	96	9.076	90	4.650	210	3.313	90	5.095.997
Legnano	0	10,50	0	315	0	114	0	90	0	220	1.540	100	154.000
Castellanza	0	12,00	0	315	2.071	114	1.391	85		190	1.059	100	460.229
Busto Arsizio	0	12,00	750	345	0	114	1.591	95	812	220	0	100	588.535
TOTALE mq.	92.386		7.738		37.218		78.841		13.194		12.084		19.986.416

INDENNITA' COLTIVATORE e FRUTTI PENDENTI

COMUNI	Agricole	VAM €/mq	Indennità Coltivatore	Frutti pendenti
Rho	8.810	7,84	69.072	2.418
Pregnana M.se	18.384	7,84	144.131	5.045
Pogliano M.se	7.945	7,84	62.289	2.180
Nerviano	9.989	7,84	78.314	2.741
Vanzago	13.142	7,84	103.032	3.606
Canegrate	3.637	6,78	24.655	863
Parabiago	2.764	6,78	18.737	656
Legnano	0	6,78	0	0
Castellanza	0	7,93	0	0
Busto Arsizio	0	7,93	0	0
TOTALE	64.670		500.230	17.508

Occupazione Temporanea per un periodo di 18 mesi	2.497.303
Frutti pendenti	17.508
Indennità coltivatore	500.230
TOTALE INDENNITA' TERRENI	23.001.457

ESPROPRI FABBRICATI

COMUNI	Abitativi mq	Valore €/mq	Produttivi mq	Valore €/mq	Accessori mq.	Valore €/mq	TOTALE €.
Rho	0	2.800	0	1.100	0	600	0
Pregnana M.se	150	1.800	0	1.100	218	600	400.800
Pogliano M.se	0	1.900	0	1.000	0	600	0
Nerviano	0	1.900	0	1.000	100	600	60000
Vanzago	1.380	2.000	60	1.000	305	600	3.003.000
Canegrate	0	1.900	0	900	0	600	0
Parabiago	2.101	2.200	0	800	686	600	5.033.800
Legnano	0	2.200	0	950	0	600	0
Castellanza	0	2.100	0	950	0	600	0
Busto Arsizio	948	2.300	291	950	0	600	2.456.850
TOTALE mq	4.579		351		1.309		10.954.450
							8.763.560

Applicazione coefficiente medio di vetustà pari all'80%