

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 per gli interventi diretti sui ricettori

P.R.G. di Rho - tratta Rho-Parabiago e Raccordo "Y"

SCALA :

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

MDL1 10 D 43 RG AQ0000 003 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione per CdS	D'Aversa <i>DA</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 PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI

Lotto 1.1 – PRG di Rho

Lotto 1.2 – tratta Rho – Parabiago incluso Raccordo Y

Sommario

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI	1
2 – NORMATIVA E TERRITORIO	2
3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, QUANTITA' E VALORI IMMOBILIARI	2
4 – CRITERI DI STIMA.....	3
5 – LIEVITAZIONE VALORI, DANNI, VERTENZE ED IMPOSTE	5

	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 RG AQ00 0 0 003	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 ed in quello compreso tra Rho e Parabiago incluso il raccordo Y.

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 l'indennità da corrispondere per quei ricettori che presentano immissioni di rumore e impatto residuo in facciata eccedente i limiti imposti dal D.P.R. n. 459/98.

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

2 – NORMATIVA E TERRITORIO

Le indennità da corrispondere alle proprietà è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 e s.m.i. e del D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 – Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.

I comuni attraversati dall'opera ricadono all'interno del territorio delle provincie di Milano e Varese. In particolare ricadono nella **Provincia di Milano** i comuni di Rho - Pregnana Milanese – Vanzago – Canegrate – Parabiago – Legnano, e nella **Provincia di Varese** il comune di Busto Arsizio.

3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, QUANTITA'

Gli immobili che sono oggetto di intervento diretto sono rappresentati da fabbricati prospicienti la linea ferroviaria aventi la destinazione abitativa di tipo signorile/popolare con vetustà media compresa tra i 21 e 40 anni.

Per l'accertamento della consistenza si è proceduto con sopralluoghi in sito e senza accedere all'interno e quindi 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.

Avendo la stima la finalità di determinare l'indennità spettante per l'imposizione del vincolo asservitivo ex art. 44 del D.P.R. 327/2001 l'unità di riferimento necessaria è la superficie complessiva dei ricettori da mitigare.

Avendo la stima la finalità di determinare l'indennità spettante per l'imposizione del vincolo asservitivo ex art. 44 del D.P.R. 327/2001 l'unità di riferimento necessaria è la superficie complessiva dei ricettori da mitigare.

Un ulteriore elemento necessario è rappresentato dalla superficie complessiva degli infissi da sostituire.

Attraverso la consultazione dei siti internet, delle riviste specializzate del settore immobiliare ed anche presso le agenzie immobiliari di zona si è proceduto ad accertare il più probabile valore di mercato da adottare ed il relativo coefficiente – K - di adeguamento per la tipologia, vetustà e stato manutentivo.

In proposito gli elementi a base della stima sono i seguenti:

Comune	K	ricettori da mitigare	superfici da asservire	mq infissi da sostituire
Rho	0,80	67	20.280	4.056
Pregnana M.se	0,80	4	600	120
Nerviano	0,80	1	120	24
Vanzago	0,80	16	3.960	792
Parabiago	0,80	11	2.880	576
Totale		99	27.840	5.568

4 – CRITERI DI STIMA

Al riguardo dei ricettori soggetti ad immissione di rumore per i quali, vista la prossimità con l'infrastruttura ferroviaria, pur con l'adozione di barriere antirumore, ovvero per quei casi ove detto presidio non sia tecnicamente possibile o redditizio, non risulta possibile garantire il rispetto dei limiti con impatto residuale in facciata si deve ipotizzare l'intervento diretto sugli edifici, con la sostituzione degli infissi esistenti con appositi infissi fonoassorbenti ed una forma indennitaria conseguente alla mutata situazione ambientale.

Di conseguenza si è individuato nel procedimento pubblicitario per la costituzione di servitù ex art. 44 del DPR 327/2001 la soluzione ottimale per garantire la soggezione dell'immobile all'opera di mitigazione acustica e compensare, in maniera adeguata e definitiva, le conseguenti limitazioni ai diritti della proprietà.

Ai fini estimativi si sono quindi individuati i fattori economici, di seguito esposti, da prendere a riferimento per il calcolo della stima dell'onere da sostenere per le mitigazioni acustiche dirette con costituzione di servitù ex art. 44 del DPR 237/2001, al netto dei costi di costruzione delle opere mitigative.

 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 RG AQ00 0 0 003	REV. A

- c) oneri che la proprietà dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e l'ammortamento dell'intervento;
- d) costo di costruzione dell'intervento, valutato con il solo scopo di stimare gli oneri connessi ai punti precedenti.

In particolare:

a) il periodo di occupazione temporanea è stimato mediamente in un mese e l'indennità è calcolata applicando l'art.50 del DPR 327/2001 e s.m.i. ovverosia in ragione di 1/12 annuo del valore dell'immobile/vano.

b) per la valutazione del deprezzamento subito dall'immobile/vano è possibile ricorrere ai principi dell'estimo già applicati in occasioni di analoghe tematiche caratterizzanti tratte ferroviarie già mitigate che come è noto, sono stati applicati con successo e hanno trovato la condivisione del territorio e degli Enti Locali.

E' quindi previsto che per i fabbricati i cui vani sono soggetti ad immissioni e non destinati al riposo delle persone un indennizzo del 3,5% del valore di mercato dei vani stessi, mentre prevedono per i fabbricati i cui vani sono soggetti ad emissioni e destinati al riposo delle persone un indennizzo del 12,5% del valore di mercato dei vani stessi. Considerando le 8 ore destinate al riposo la media ponderale ($12,5\% \times 8/24 + 3,5\% \times 16/24$) arrotondata per eccesso è pari al 7%.

Il deprezzamento per la servitù dei vani impattati è quindi calcolato nella misura del 7%.

Per i casi di accordo bonario è applicabile un coefficiente di incentivazione all'accordo di 1,5 che è riferibile alla maggiorazione dell'indennità in caso di accettazione previsto dalla dottrina espropriativa.

c) Gli oneri di ammortamento e manutenzione straordinaria sono calcolati, tenendo conto di una vita media del serramento di 25 anni, nella misura del 4% cui è necessario sommare un ulteriore 0,5% da riferirsi a situazioni eccezionali e straordinarie dovute a rotture accidentali, atti di vandalismo e condizioni meteo negative.

Si otterrà pertanto:

Quota di reiterazione del capitale $100\%/25 \text{ anni} = 4\%$

Quota annua di ammortamento $Q_a = 4,5\% \times \text{Costo di Costruzione (CC)}$

L'accumulazione iniziale della Q_a è comunque da calcolarsi su un periodo di 20 anni poiché è ipotizzabile che nei primi 5 anni il serramento non necessiti di manutenzione (pertanto 14,87747586).

Il saggio di interesse legale adottato è il 3%.

d) Il prezzo per la fornitura, trasporto e posa in opera dell'infilso di classe di isolamento R3 è pari €/mq 536,74, mentre il costo delle opere murarie e la rimozione del vecchio serramento è pari €/mq 106,00 per un totale quindi di €/mq 642,74 per l'intero intervento sul ricettore.

Il calcolo per l'indennità omnicomprensiva spettante alla proprietà dell'unità immobiliare da mitigare, presupponendo l'accordo bonario, viene effettuato applicando la seguente formula:

$$I = C.C. + (\text{sup.} \times Vm \times 7\%) \times 1,5 + C.C. \times 4,5\% \times 14,87747586 + (\text{sup.} \times Vm \times 1/144)$$

dove:

I = Indennità di asservimento

Sup. = Superficie dell'Immobile/ vano

Vm = Valore di mercato dell'immobile

7% = Deprezzamento dell'immobile/vano per l'imposizione del vincolo asservitivo

C.C. = Costo di Costruzione dell'intervento

4,5% = Aliquota annua di ammortamento e manutenzione

$q_{20} - 1 / r_{q20} = 14,87747586$ accumulazione iniziale ventennale al saggio del 3%

1,5 = coefficiente di incentivazione all'accordo

IL costo dell'installazione del serramento è unicamente indicato con lo scopo di calcolarne gli oneri di ammortamento di cui al punto c) poiché il costo diretto è imputato in altro capitolo di spesa.

L'indennità spettante alla proprietà stimata nella presente relazione considera le voci di spesa riferite al periodo di occupazione temporanea, al deprezzamento che subisce l'immobile e gli oneri di ammortamento e manutenzione dell'infisso.

5 – 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'10% così frazionati:



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 RG AQ00 0 0 003

REV.
A

FOGLIO
6 di 6

Tributo	incidenza %
Imposta di registro	8
Imposta di trascrizione	2
Totale	10