

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

### PROGETTO DEFINITIVO

POTENZIAMENTO DELLA LINEA RHO-ARONA  
TRATTA RHO-GALLARATE

Espropriazioni - Relazione giustificativa

SCALA :

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC.

PROGR. REV.

MDL1

00

D

43

RG

AQ0000

001

A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione definitiva	Maccagnola <i>[Signature]</i>	22-07-09	Bianchi <i>[Signature]</i>	23-07-09	Ferrari <i>[Signature]</i>	24-07-09	Veccia <i>[Signature]</i>	24/07/09

File :

n. Elab. :

		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	FOGLIO 1 di 7

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

### INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione del Progetto Definitivo del potenziamento della linea ferroviaria Rho – Arona nel tratto compreso tra Rho e Gallarate previsto dal CIPE con propria Delibera del 21.12.2001 e disciplinato dalla cosiddetta Legge Obiettivo.

Lo scopo è quello di dare evidenza delle attività poste in essere e dei criteri adottati e delle determinazioni assunte per giungere alla formulazione del prezzo afferente le indennità di espropriazione da liquidare, unitamente a tutte quelle onerosità connesse e conseguenti a tali attività.

### NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni ovvero ai sensi del 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.

La documentazione di riferimento è costituita dai Piani Particellari redatti sulla base dell'ingombro dell'opera e dall'Elenco delle Ditte dei comuni impattati dall'opera che sono, per la Provincia di Milano:

- ✓ Rho ( 1 )
- ✓ Pregnana Milanese ( 2 )
- ✓ Pogliano Milanese ( 3 )
- ✓ Nerviano ( 4 )
- ✓ Vanzago ( 5 )
- ✓ Canegrate ( 6 )
- ✓ Parabiago ( 7 )
- ✓ San Giorgio di Legnano ( 8 )
- ✓ Legnano ( 9 )

e per la Provincia di Varese:

- ✓ Castellanza ( 10 )
- ✓ Busto Arsizio ( 11 )
- ✓ Gallarate ( 12 )

	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	FOGLIO 2 di 7

## QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

La valutazione delle indennità di espropriazione tiene conto delle situazioni riferite ai ricettori con impatto residuo in facciata, esclude invece i deprezzamenti per situazioni di frontismo, 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, stoccaggi, accessi ed attività similari.

## ACCERTAMENTO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

In sito e presso gli Enti Locali si è proceduto ad accertare la consistenza degli immobili oggetto della procedura espropriativa acquisendo, per i terreni la destinazione urbanistica e le colture praticate, mentre per i fabbricati si è accettata la destinazione d'uso e le condizioni manutentive e di vetustà.

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

Giova precisare che per aree agricole si sono intese quelle aree che gli strumenti urbanistici vigenti inseriscono in quei comparti appunto definiti agricoli.

Sono state considerate edificabili le aree per le quali i PRG consentono la effettiva edificazione sia ai fini della espansione residenziale che a quella industriale/commerciale.

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

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.

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.

				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	FOGLIO 4 di 7

tipologia	1	2	3	4	5	6	7	8	9	totale MI
Agricole		24.500	9.399	13.216	2.049	3.047	1.340		3.878	57.429
Edificabili abitative		1.219			2.241		4.633		7.517	15.610
Edificabili produttive	20.045	13.525	1.340		127		11.325		7.716	54.078
Verde pubblico	24.502	5.026	1.016	1.814	9.791	20.824	2.351	1.071	1.378	67.773
Edificate abitative	924	3.556	1.648		6.273	642	4.504	788	4.655	22.990
Edificate produttive	8.640	7.892		3.398		1.894	4.318	33	2.090	28.265
<b>totale</b>	<b>54.111</b>	<b>55.718</b>	<b>13.403</b>	<b>18.428</b>	<b>20.481</b>	<b>26.407</b>	<b>28.471</b>	<b>1.892</b>	<b>27.234</b>	<b>246.145</b>

tipologia	10	11	12	totale VR
Agricole		161		161
Edificabili abitative		801	209	1.010
Edificabili produttive	1.483	10.772	3.749	16.004
Verde pubblico	3.836	13.693		17.529
Edificate abitative		1.752	114	1.866
Edificate produttive	7.095			7.095
<b>totale</b>	<b>12.414</b>	<b>27.179</b>	<b>4.072</b>	<b>43.665</b>

TOTALE
57.590
16.620
70.082
85.302
24.856
35.360
<b>289.810</b>

## Fabbricati

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di un totale pari a **115 fabbricati** dei quali **35 a destinazione abitativa** e **5 a destinazione commerciale/produttiva** che rientrano quindi tra le tipologie più sopra individuate e che sono direttamente impattati o comunque non compatibili con la presenza e l'esercizio della linea ferroviaria.

Si è altresì tenuto conto di **75 elementi** costruttivi che rientrano tra i fabbricati **accessori** annessi come ad esempio i box, le tettoie con varie funzionalità, ed anche i ricoveri per attrezzature.

Le quantità in termini di metri quadrati sono di seguito individuate:

tipologia	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	totale
Abitativi		710	76		1.188	494	2.101	500	2.109	82	1.048		8.308
Produttivi	80					786			1.269		291		2.426
Accessori		357	757		929	182	686	215	323	107	744	68	4.368
<b>totale</b>	<b>80</b>	<b>1.067</b>	<b>833</b>	<b>0</b>	<b>2.117</b>	<b>1.462</b>	<b>2.787</b>	<b>715</b>	<b>3.701</b>	<b>189</b>	<b>2.083</b>	<b>68</b>	<b>15.102</b>

## CRITERI DISTIMA

### Fabbricati

L'accertamento dei valori è avvenuto in maniera puntuale per ciascun comune e secondo le destinazioni in atto attraverso le indagini di mercato presso le agenzie del settore e attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare.



		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	FOGLIO 5 di 7

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

Tali valori hanno anche costituito la base per l'accertamento dei valori unitari delle aree edificabili abitative e produttive di cui si dirà a proposito della stima delle aree a vocazione edificatoria.

Si è altresì considerata la casistica di quei fabbricati con destinazione abitativa che in funzione della loro prossimità all'infrastruttura ferroviaria ricadono tra i ricettori con impatto residuale in facciata. Per questi ultimi è ipotizzabile l'intervento diretto ed una forma indennitaria conseguente alla nuova situazione ambientale (immissione di rumore).

Tale indennità, anche sulla base di analoghe casistiche già presente sulle altre tratte ferroviarie, è costituita dal costo dell'intervento, dall'indennizzo per l'OT durante l'esecuzione dei lavori, dal corrispettivo per il mantenimento in efficienza del nuovo infisso e dal deprezzamento subito dal fabbricato.

#### **Aree Agricole.**

L'indennità per i terreni con tali caratteristiche è stata calcolata accertando le coltivazioni in atto ed utilizzando il Valore Agricolo Medio riferito all'anno 2009, relativamente a ciascuna Regione Agraria di appartenenza.

Accertato che tutte le aree oggetto di stima sono coltivate, le maggiorazioni spettanti al coltivatore sono state calcolate ipotizzando l'incidenza del 50% di soggetti proprietari che sono anche diretti coltivatori.

Ne deriva che ai fini indennitari al V.A.M. è stato applicato il coefficiente moltiplicatore di 2,75 (media tra conduzione diretta e attraverso affittuario).

Si è altresì tenuto conto del compenso per l'Occupazione temporanea che è stata calcolata nella misura di 1/12 annuo per un periodo di 18 mesi.

Si è altresì tenuto conto dell'indennizzo spettante per i frutti pendenti che sono stati calcolati nella misura del 25% del Valore Agricolo Medio adottato.

#### **Aree Edificabili.**

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

		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 FOGLIO 6 di 7

L'acquisizione degli elementi di stima è avvenuta con indagini di mercato in loco ed anche attraverso la consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare.

Analogamente è stato posto in essere anche per le incidenze percentuali.

Nella tabella di seguito inserita sono sintetizzate le incidenze percentuali delle aree rispetto al valore dell'immobile sul quale insistono.

#### Aree edificabili con destinazione abitativa

provincia	comune	incidenza %
Milano	Rho	15%
	Pregnana M.se	15%
	Pogliano M.se	15%
	Nerviano	15%
	Vanzago	15%
	canegrate	15%
	Parabiago	15%
	S.Giorgio di L.	15%
Legnano	15%	
Varese	Castellanza	15%
	Busto Arsizio	15%
	Gallarate	15%

#### Aree edificabili con destinazione produttiva/commerciale

provincia	comune	incidenza %
Milano	Rho	12%
	Pregnana M.se	12%
	Pogliano M.se	12%
	Nerviano	12%
	Vanzago	12%
	canegrate	12%
	Parabiago	12%
	S.Giorgio di L.	12%
	Legnano	12%
Varese	Castellanza	12%
	Busto Arsizio	12%
	Gallarate	12%