

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



**INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA  
LEGGE OBIETTIVO N. 443/01e s.m.i.**

CUP: J41E91000000009

**U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI**

**PROGETTO PRELIMINARE**

**TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA  
II LOTTO FUNZIONALE**

**ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA**

**ELABORATI GENERALI**

**ESPROPRI**

Relazione giustificativa delle espropriazioni

SCALA:

-

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

I N 0 I    0 0    R    4 3    R G    A Q 0 0 0 0    0 0 1    B

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Progetto Preliminare	G. Ippolito	Luglio 2017	C. Moccagatta	Luglio 2017	B. Bianchi	Luglio 2017	M. Comedini Luglio 2017
B	Emissione Progetto Preliminare	G. Ippolito	Luglio 2017	C. Moccagatta	Luglio 2017	B. Bianchi	Luglio 2017	M. Comedini Luglio 2017

File:

n. Elab.:

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	2 di 14

## INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO .....	4
2) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO .....	4
3) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI .....	5
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA .....	5
4.1 TERRENI.....	5
4.1.1 COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA .....	6
4.1.2 COMUNE DI VICENZA.....	6
4.1.3 COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO .....	6
4.1.4 COMUNE DI SOVIZZO.....	6
4.2 FABBRICATI.....	7
5) CRITERI DI STIMA.....	8
5.1 TERRENI.....	9
5.1.1 COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA .....	9
5.1.2 COMUNE DI VICENZA.....	10
5.1.3 COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO .....	10
5.1.4 COMUNE DI SOVIZZO.....	10
5.2 FABBRICATI.....	10
5.3 OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA.....	11
6) CASSA DI ESPANSIONE DEL TORRENTE ONTE .....	11
7) INTERVENTI DIRETTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA SUI RICETTORI.....	12
8) CRITICITA' TERRITORIALI .....	13
9) ONEROSITA' ULTERIORI.....	14
9.1 LEVITAZIONE VALORI DI MERCATO .....	14
9.2 OCCUPAZIONI SU SUOLO PUBBLICO.....	14



**II LOTTO FUNZIONALE VERONA - PADOVA  
ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA**

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	3 di 14

10) CONCLUSIONI ..... 14



II LOTTO FUNZIONALE VERONA - PADOVA  
ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	4 di 14

## 1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La "Relazione giustificativa delle espropriazioni" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto Preliminare e si prefigge lo scopo di dare evidenza delle indagini condotte e dei criteri adottati per stimare il costo delle espropriazioni e delle occupazioni temporanee.

L'opera ferroviaria consiste nella realizzazione dell'attraversamento di Vicenza nell'ambito della tratta AV/AC Verona-Padova – II lotto funzionale – nonché nella realizzazione di una linea TPL che collega la zona Fiera con viale della Serenissima. Gli interventi consistono quindi principalmente in:

- Realizzazione della linea AV/AC in affiancamento alla linea storica esistente;
- Realizzazione di una nuova fermata in zona Fiera a servizio della linea storica e della linea AV/AC;
- Realizzazione di una linea TPL da zona Fiera a viale della Serenissima con 18 fermate urbane.

I limiti degli interventi relativi al tracciato ferroviario sulla direttrice Ovest - Est sono dalla Pk AV/AC Km 44+250 alla Pk AV/AC 49+827.

E' altresì prevista la realizzazione della S.S.E. di Lerino in comune di Torri di Quartesolo e la Cassa di Espansione del torrente Onte in comune di Sovizzo.

## 2) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327** come modificato dal **D.lgs 302/2002** ed in applicazione della **Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181** che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

Riguardo al vincolo asservitivo per invaso, da imporre per le opere relative alla Cassa di espansione del torrente Onte, si adotta la **L.R. 16 agosto 2007 n. 20 e l'allegato A1 alla Dgr. N. 2373 del 29 dicembre 2011**.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione dell'opera ferroviaria sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dalla documentazione caratterizzante redatta in Rev. A.

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	5 di 14

### 3) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento di questa relazione è proprio della fase di progetto preliminare; le quantità sono quindi desunte di conseguenza su supporto digitale. Ai fini economici sono stati individuati ed adottati i valori venali, aggiornati all'attualità, secondo il principio dell'assenza di fattori di inquinanti al momento non determinabili. Sono inclusi gli indennizzi per i ricettori abitativi soggetti ad immissioni acustiche compresi del costo per la sostituzione dei serramenti nei casi in cui gli stessi, pur se opportunamente serrati, non risultano performanti.

Riguardo alle attività produttive presenti nelle aree da espropriare e soggetti ad esproprio parziale non si sono considerate le eventuali soggezioni alla produzione atteso anche l'attuale livello di approfondimento progettuale.

Relativamente ai fabbricati soggetti ad espropriazione totale, e quindi da demolire, sono stati inclusi anche le costruzioni censite al foglio 45 con il mappale 1385 con destinazione mista commerciale/abitativa, foglio 14 con il mappale 391 con destinazione abitativa e foglio 14 mappale 117 con destinazione abitativa come poiché indicati come tali nella planimetrie di progetto che danno evidenza del coinvolgimento fisico con la sola pertinenza e della perdita dell'accesso carraio e pedonale, specie per l'immobile del foglio 14 mappale 391, per la creazione di nuova viabilità. A questo riguardo si suggerisce un approfondimento nelle ulteriori fasi progettuali per valutare la possibilità di salvaguardare le abitazioni e l'attività.

Le aree necessarie per la realizzazione delle fermate della linea TPL insistono per la massima parte su aree già destinate alla viabilità urbana comunale ed ai relativi percorsi pedonali (marciapiedi). Non mutano pertanto la loro proprietà e destinazione d'uso e come tali da non destinare all'espropriazione. Le aree di proprietà privata, peraltro di ridotta superficie, che sono interessate dalle fermate sono rappresentate tra le aree da espropriare sul Piano Particellare delle espropriazioni del comune di Vicenza.

### 4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

#### 4.1 Terreni

Le opere interessano i territori comunali di **Altavilla Vicentina, Vicenza, Torri di Quartesolo e Sovizzo**, per un totale di **mq. 501.826** ed in particolare:

Comune di Altavilla Vicentina	mq. 19.801
Comune di Vicenza	mq. 194.108
Comune di Torri di Quartesolo	mq. 10.309
Comune di Sovizzo	mq. 277.608

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	6 di 14

Per l'individuazione delle aree da espropriare/asservire si è proceduto con la sovrapposizione delle planimetrie di progetto, indicanti gli ingombri dell'opera, con la base catastale aggiornata. La classificazione urbanistica delle aree è stata acquisita tramite il raffronto dei limiti di ingombro dell'opera con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Di seguito sono rappresentati gli azionamenti accertati e le relative quantità.

#### **4.1.1 Comune di Altavilla Vicentina**

Zona Agricola	mq. 1.813	
Sede stradale	mq. 11.495	
Commerciale direzionale di completamento – D3	mq. 5.311	
Servizio alle attività produttive – D2	mq. 1.182	
		<u>Totale mq. 19.801</u>

#### **4.1.2 Comune di Vicenza**

Zona Agricola	mq. 57.391	
Zona F	mq. 20.043	
Zona A1- centro storico	mq. 1.455	
Zona A4 – complessi storici di interesse	mq. 3.410	
Zona B - residenziale mista esistente di completamento	mq. 17.830	
Zona C - residenziale di espansione PUA	mq. 7.405	
Zona D - per insediamenti economici PUA	mq. 34.778	
Zona D - per insediamenti economico/produttivi	mq. 51.796	
		<u>Totale mq. 191.108</u>

#### **4.1.3 Comune di Torri di Quartesolo**

Zona Agricola	<u>Totale mq. 10.309</u>
---------------	--------------------------

#### **4.1.4 Comune di Sovizzo**

Zona Agricola	<u>Totale mq. 277.608</u>
---------------	---------------------------

#### 4.2 Fabbricati

Sono considerati i fabbricati che vengono direttamente impattati dalle opere in progetto come risultanti dalle planimetrie di progetto degli elaborati caratterizzanti. Riguardo ai fabbricati censiti al foglio 45 con il mappale 1385 con destinazione mista commerciale/abitativa, foglio 14 con il mappale 391 con destinazione abitativa e foglio 14 mappale 117 con destinazione abitativa si è detto al capitolo 3 relativo alle qualifiche ed esclusioni.

In sito con sopralluogo diretto sono state accertate la destinazione (abitativa, produttiva, commerciale o altro) e le condizioni manutentive di vetustà e stato, secondo la classificazione stabilita dal Consulente Immobiliare.

Le superfici sono state desunte con misurazione diretta sulle planimetrie in formato dwg.

Ne è risultato un totale di **mq. 24.811 di fabbricati da demolire** di cui:

Con destinazione abitativa	mq. 6.440
Con destinazione commerciale	mq. 8.180
Con destinazione direzionale e negozi	mq. 2.942
Con destinazione artigianale	mq. 942
Con destinazione magazzini e depositi	mq. 6.307

Più puntualmente di seguito sono rappresentate le destinazioni ed il relativo identificativo catastale:

Destinazione commerciale	foglio 50	mappale 177
Destinazione locale tecnologico	foglio 50	mappale 330
Destinazione abitativa	foglio 50	mapp. 23 + altri
Destinazione commerciale	foglio 48	mappale 1154
Destinazione locale tecnologico/magazzino	foglio 48	mappale 91
Destinazione magazzino	foglio 48	mappale 836
Destinazione magazzino/tettoia	foglio 49	mappale 520
Destinazione commerciale	foglio 48	mappale 140
Destinazione magazzino	foglio 48	mappale 139
Destinazione mista abitativa artigianale	foglio 48	mapp 673 + altre
Destinazione magazzino/deposito	foglio 45	mappale 693
Destinazione abitativo/istituto bancario	foglio 45	mappale 1385
Destinazione artigianale	foglio 45	mappale 615
Destinazione magazzino	foglio 45	mappale 284
Destinazione abitativo/commerciale	foglio 45	mappale 266



II LOTTO FUNZIONALE VERONA - PADOVA  
ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	8 di 14

Destinazione abitativo	foglio 45	mappale 1442
Destinazione abitativo	foglio 14	mappale 117
Destinazione magazzino	foglio 17	mappale 10
Destinazione terminal bus	foglio 46	mapp.221/1061

## 5) CRITERI DI STIMA

Per la determinazione dei valori da attribuire agli immobili interessati dalle espropriazioni ricorre l'applicabilità dell'articolo 37 del D.P.R 327/2001, come modificato dalla Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007, per le aree edificabili e dell'articolo 38 del medesimo D.P.R. per le costruzioni legittimamente edificate che riconducono al valore venale del bene da espropriare.

Per le aree agricole l'indennità afferente le aree agricole è stata determinata in ottemperanza della sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181 con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del "Testo Unico degli Espropri".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

La mancata possibilità di utilizzare a base di stima i V.A.M. determina ripercussioni profonde sulle procedure che richiedono appropriate analisi e procedure estimative, da effettuare ditta per ditta, per reperire il più probabile valore agricolo dei singoli terreni espropriati.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di infrastruttura lineare che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, caratterizzato da seminativi irrigui, il valore agricolo (Valore di mercato) è stato ottenuto sulla base di una media ponderata dei valori riscontrati in zona e costituisce un efficace parametro di riferimento.

In sostanza si è riscontrato che il valore di mercato delle aree agricole in zona equivale a circa 1,5 volte il Valore Agricolo Medio.

Oltre a questo, si è considerato l'effetto della Sentenza sulle maggiorazioni previste dalle lettere "c" e "d" del secondo comma dell'articolo 45 per le quali, il venir meno del criterio indennitario alle quali si applicano, parrebbe aver determinato la disapplicazione delle maggiorazioni di cui sopra.

A tal riguardo, in analogia con la Legge 24.12.2007, n.244 (legge finanziaria 2008), art. 2 Commi 89 e 90, con cui viene stabilito un principio premiante nei casi di cessione bonaria per le aree edificabili, in luogo di quanto previsto dell'art.45 nei casi di cessione volontaria (50% per il proprietario e triplicazione del VAM per il proprietario coltivatore diretto) anche per le aree agricole si è previsto l'aumento del valore agricolo nella misura del 10%.

Invece, l'articolo 40 comma 4 e l'articolo 37 comma 9 non possono ritenersi intaccati dalla sentenza 181, in quanto la loro funzione non è quella di indennizzare il terreno, ma di risarcire in modo forfetario un danno diverso e ulteriore rispetto alla sfera personale dei proprietari.

Pertanto si è anche ritenuto che il V.A.M. di cui al quarto comma, venuta meno la triplicazione del medesimo in caso di accettazione del proprietario coltivatore diretto, estenda la sua applicazione sia all'indennità provvisoria che all'indennità definitiva, andandosi ad aggiungere al sopravvissuto criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40.

Si ritiene quindi che gli articoli 37 comma 9 e 40 comma 4 divengano speculari, cumulandosi i V.A.M. ivi previsti al valore venale rispettivamente per le aree edificabili e per le aree agricole.

Per lo stesso motivo, si ritiene resti immutata l'applicazione dell'articolo 42 poiché il V.A.M. è diretto a ristorare in via forfetaria la perdita del rapporto di lavoro in capo al fittavolo coltivatore diretto, e non rappresenta certamente il controvalore del bene, giacché il fittavolo non è il proprietario.

Si è quindi provveduto ad effettuare specifiche indagini consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare (Consulente Immobiliare) e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate oltre che approfondimenti in loco presso agenzie del settore per acquisire i valori di compravendita delle costruzioni.

Il valore unitario delle aree è stato desunto calcolando l'incidenza delle stesse rispetto al valore di mercato della costruzione, applicando i metodi di stima in uso sul mercato immobiliare, anch'essi desunti dalle tabelle presenti nelle riviste specializzate del settore.

## **5.1 Terreni**

### **5.1.1 Comune di Altavilla Vicentina**

Zona Agricola	€/mq. 15,00
Sede stradale	€/mq. 10,00
Commerciale direzionale di completamento – D3	€/mq. 100,00
Servizio alle attività produttive – D2	€/mq. 90,00

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	10 di 14

### 5.1.2 Comune di Vicenza

Zona Agricola	€/mq. 15,00
Zona F	€/mq. 40,00
Zona A1- centro storico	€/mq. 50,00
Zona A4 – complessi storici di interesse	€/mq. 90,00
Zona B residenziale mista esistente di completamento	€/mq. 250,00
Zona C residenziale di espansione PUA	€/mq. 200,00
Zona D per insediamenti economici PUA	€/mq. 130,00
Zona D - per insediamenti economici/produttivi	€/mq. 120,00

### 5.1.3 Comune di Torri di Quartesolo

Zona Agricola	€/mq. 14,00
---------------	-------------

### 5.1.4 Comune di Sovizzo

- Zona Agricola €/mq. 13,00

### 5.2 Fabbricati

Il valore di mercato di una abitazione di tipo civile in condizioni normali di manutenzione e conservazione, desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si attesta al valore medio di €/mq.1.800. Uguale valorizzazione è stata accertata con indagini in loco presso le agenzie del settore.

Adottando il medesimo criterio sono stati acquisiti anche i valori anche per le ulteriori tipologie funzionali accertate e descritte al capitolo 4.2.

Con destinazione commerciale	€/mq. 1.100,00
Con destinazione direzionale e negozi	€/mq. 2.000,00
Con destinazione artigianale	€/mq. 800,00
Con destinazione magazzini e depositi	€/mq. 500,00



II LOTTO FUNZIONALE VERONA - PADOVA  
ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	11 di 14

### 5.3 Occupazione temporanea d'urgenza

L'occupazione temporanea d'urgenza è calcolata in applicazione dell'articolo 50 del DPR 327/2001 s.m.i., quindi nella misura del dodicesimo annuo del valore venale per un periodo medio di tre anni.

Le occupazioni temporanee non preordinate alle espropriazioni sono calcolate, con metodo analogo, per un periodo di tre anni.

### 6) CASSA DI ESPANSIONE DEL TORRENTE ONTE

La cassa di espansione si colloca in fregio al fiume Onte nell'ambito del territorio comunale di Sovizzo.

L'opera si estende per un **totale di mq. 277.608** di cui mq 46.159 occupati da opere fisse quali argini e manufatti regolatori e mq. 231.449 di invaso destinato all'allagamento.

Lo strumento urbanistico colloca le aree da occupare con l'intera opera idraulica in zona agricola che allo stato risulta tenuta principalmente a seminativo.

Riguardo al procedimento estimativo, oltre al più volte citato D.P.R. 327/2001 e s.m.i., occorre far riferimento alla **Dgr n. 2373 del 29.12.2011 ed in particolare all'Allegato 1 che, nell'ambito della L.R. 16.08.2007 n. 20**, che fissa i criteri estimativi da adottare per la valutazione delle servitù di invaso o allagamento.

In estrema sintesi è stabilito che le aree per la realizzazione di manufatti a carattere permanente siano destinate all'espropriazione mentre la parte dell'invaso destinata all'allagamento, atteso che si determina una limitazione del diritto di proprietà, siano asservite.

Più puntualmente il valore delle aree è calcolato in applicazione della sentenza 181 del 10.06.2011 i cui effetti si sostanziano essenzialmente nell'adozione del valore di mercato delle aree agricole anziché del V.A.M. applicabile solo nei confronti dell'eventuale affittuario/coltivatore.

La servitù si configura come la limitazione del diritto di proprietà per effetto della soggezione determinata dalla possibilità che le aree, costituenti essenzialmente l'invaso, vengano periodicamente allagate dalle ondate di piena. La conseguenza è quindi la diminuzione del valore venale. Sul punto la normativa propone che il decremento sia commisurato al 40% del valore venale.

Ulteriore elemento da considerare sono i danni arrecati alla produzione in dipendenza dei periodi di sommersione delle aree dell'invaso coltivate.

L'indennità totale è quindi la sommatoria dell'indennizzo per la perdita di valore dell'immobile e l'indennizzo derivante dai danni procurati alla produzione.

Pertanto  **$I = I_v + I_d$**

*I (indennità totale) = I<sub>v</sub> (indennità per la perdita di valore) + I<sub>d</sub> (indennità per danni alla produzione.)*

Relazione Giustificativa delle Espropriazioni	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
	IN01	00	R 43RG	AQ 00 00 001	B	12 di 14

Nella determinazione dell'indennità per la perdita di valore dell'immobile (stabilità nella misura del 40% del valore venale) occorre anche considerare due ulteriori fattori correttivi **Ci** e **CLi** che considerano rispettivamente i vincoli idraulici e la limitazione allo spandimento dei liquami.

Riguardo invece alla determinazione dell'Id (danni alla produzione) occorre considerare la frequenza e la durata dei periodi di sommersione che determinano la sottoproduzione e la perdita integrale del prodotto a seconda della fase vegetativa in atto durante l'evento di piena e relativa sommersione.

In definitiva, fatta salva l'applicazione puntuale dei criteri e degli algoritmi, l'art. 3 della L.R. 16 agosto 2007 n. 20, dispone che l'indennità di servitù per invaso sia comunque contenuta nella misura dei due terzi dell'indennità di esproprio. Tale sarà quindi il criterio speditivo e maggiormente premiante secondo il quale calcolare l'indennizzo spettante per questa fattispecie.

Il valore venale accertato si attesta a €/mq. 13,00.

## **7) INTERVENTI DIRETTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA SUI RICETTORI**

Il criterio estimativo adottato per l'indennizzo di questa fattispecie, oltre che contenuto negli Accordi Quadro sottoscritti con le Associazioni di categoria e gli Enti Locali in occasione delle CdS per le tratte AV/AC, è già stato ampiamente applicato per le medesime tratte già da tempo in esercizio e appare ampiamente tutelante sia per il ricettore che nei confronti del proprietario dell'infrastruttura che genera il superamento dei limiti acustici.

Anche le Commissioni Provinciali Espropri che sono state coinvolte sul tema, nel caso di situazioni di mancata accettazione, si sono espresse favorevolmente rispetto alla metodologia applicata esprimendone la condivisione.

Come detto ci si rivolge quindi esclusivamente a fabbricati la cui funzione sia abitativa e considera quattro distinte voci di indennizzo.

- a) Il compenso per il costo di costruzione del serramento
- b) Il compenso per la manutenzione nel tempo del serramento
- c) Il compenso per l'occupazione temporanea dell'immobile durante l'installazione
- d) Il compenso di cui all'art. 44 DPR 327/2001 per la ridotta possibilità del diritto di esercizio della proprietà.

L'indennizzo totale rappresenta quindi la somma delle 4 singole voci e si estrinseca nell'algoritmo di calcolo che segue:

$$I = \underbrace{C.C.}_{a)} + \underbrace{(\text{sup.} \times Vm \times 8\%) \times 1,1}_{d)} + \underbrace{C.C. \times 4,5\% \times 14,87747586}_{b)} + \underbrace{(\text{sup.} \times Vm \times 1/144)}_{c)}$$

**I** = Indennità di asservimento

**C.C.** = Costo di Costruzione dell'intervento

**Sup.** = Superficie del vano

**Vm** = Valore di mercato dell'immobile/vano adeguato con i coefficienti di correzione

**8%** = Deprezzamento medio dell'immobile/vano per l'imposizione del vincolo ex art. 44

**4,5%** = Aliquota annua di ammortamento e manutenzione

**$q^{20} - 1 / r q^{20}$**  = 14,87747586 accumulazione iniziale ventennale al saggio del 3%

**1,1** = coefficiente di incentivazione all'accordo comma 6 articolo 21 DPR 327/2001

Riguardo alla superficie, si adotta il 50% dell'intera superficie dei ricettori misurata in pianta, considerando i piani coinvolti, così che si considerino i soli vani soggetti a riposo e non soggetti a riposo con l'esclusione dei corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

Il numero/superficie dei serramenti, atteso che non si è provveduto al sopralluogo diretto presso le singole unità immobiliari, è invece basato sul presupposto che i ricettori sia rispettosi dei regolamenti edilizi che stabiliscono il rapporto di 1 a 8 che la superficie del serramento deve avere rispetto all'estensione del vano.

## 8) CRITICITA' TERRITORIALI

Atteso che il progetto si colloca in ambito urbano dovrà essere considerato l'impatto nei confronti del territorio specie per i fabbricati abitativi e per le attività commerciali e produttive.

## 9) ONEROSITA' ULTERIORI

### *9.1 Levitazione valori di mercato*

Con lo scopo di considerare l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, in uscita seppur lenta e graduale dal periodo di forte rallentamento delle compravendite, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori nella misura del 3% qualora l'inizio dei lavori sia fissato entro due anni dalla data della presente relazione.

Riguardo alle imposte di registro si considera per le prime la misura del 9% dell'indennizzo per le aree a vocazione edificatoria ed i fabbricati, del 12% dell'indennizzo per le aree agricole. Per le ipocatastali l'importo è di €/ditta 100,00 per le ditte soggette ad esproprio e €/ditta 50,00 per le ditte soggette ad asservimento.

### *9.2 Occupazioni su suolo pubblico*

La presente relazione non considera oneri per l'occupazione di suolo pubblico.

## 10) CONCLUSIONI

La perizia di stima definitiva, e conseguentemente l'importo complessivo necessario per le espropriazioni e le occupazioni temporanee sono stati determinati sulla base dei criteri esposti nel corpo di questa relazione ed afferiscono alle tre principali macrovoci che seguono:

Espropriazione terreni	€ 30.186.739
Espropriazione fabbricati	€ 35.113.229
Asservimenti ex art. 44 ricettori	€ 38.257.356

**Per un totale pari a € 103.557.324.**