



FERROVIE EMILIA ROMAGNA

Linea SFM2 Bologna-Portomaggiore: adeguamento della progettazione definitiva e coordinamento per sicurezza in fase di progettazione per la realizzazione del completamento dell'interramento della tratta urbana di Bologna della Linea SFM2 Bologna-Portomaggiore e Redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo al raddoppio del binario tra la fermata di Bologna-Via Larga e la stazione di Budrio (CIG 754332765C).

PROGETTO DEFINITIVO



CANTIERI, ESPROPRI E ASSERVIMENTI

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

RELAZIONE TECNICA

CARTELLA N° 8.1

FER BP D T0 ESP GEN R 001 0



DATA	CODICE RELAZIONE		REV.
31/10/2019	FER BP D T0	ESP GEN R 001	0

AGGIORNAMENTI						
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	VISTO
0	Emissione finale	31/10/19	Anna Burchi	Alessandro Frascari	Andrea Burchi	Vincenza Floria

<u>Responsabile del progetto e dell'integrazione fra le prestazioni specialistiche:</u> Ing. Vincenza Floria Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, n. 8042 (Firmato digitalmente)	<u>Il Progettista:</u> Ing. Andrea Burchi Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna, n. 7927/A (Firmato digitalmente)	<u>Il Responsabile Unico del Procedimento:</u> Ing. Fabrizio Maccari (Firmato digitalmente)
---	---	--

INDICE

1	INTRODUZIONE	4
2	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	5
3	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	5
3.1	Aree agricole	5
3.2	AREE URBANE EDIFICABILI E NON EDIFICABILI	6
4	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	7
5	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE.....	8
5.1	Tratta T1.....	9
5.2	Tratta T2.....	10

1 INTRODUZIONE

Il progetto riguarda la realizzazione delle opere di ammodernamento e potenziamento della linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore, e consiste in parte nell'interramento dell'attuale linea ferroviaria mediante la costruzione di una galleria da eseguirsi a cielo aperto con paratie e in parte nella realizzazione del tracciato in trincea.

Per l'esecuzione del progetto, si rende necessario interessare immobili di proprietà R.F.I. S.p.A., del Comune di Bologna, del Demanio Comunale e del Demanio dello Stato e delle Ferrovie Emilia Romagna S.r.l. [L.1] [SEP] Tutte le ditte proprietarie sono contemplate nel Piano Particolareggiato di Esproprio completo di tutti i dati catastali e relative superfici da occupare temporaneamente e permanentemente.

La maggior parte delle aree interessate dal progetto riguardano occupazioni temporanee e sono soggette a Convenzionamento. Detta occupazione si è resa necessaria per la realizzazione della galleria a cielo aperto. [L.1] [SEP] Per le aree interessate dell'attuale sedime ferroviario, di proprietà dell'Ente Ferrovie Emilia Romagna S.r.l., RFI S.p.A. e Comune di Bologna, verranno stipulate apposite convenzioni tra detti Enti e l'Ente proprietario delle infrastrutture, previste dal progetto.

Pertanto per le aree e gli immobili di proprietà di R.F.I. S.p.A., Regione Emilia Romagna e del Demanio Comunale, non si dà luogo alle espropriazioni ma si dovrà procedere alla stipulazione, caso per caso, di apposite Convenzioni. [L.1] [SEP] Per quanto riguarda il Demanio dello Stato si dovrà procedere a un indennizzo per occupazione permanente o temporanea alla stessa stregua di quanto avviene per le proprietà private.

Il Piano Particolareggiato di esproprio prevede inoltre anche l'occupazione di aree destinate attualmente a sede stradale o destinate a aree del patrimonio disponibile di proprietà del Comune di Bologna, le quali saranno occupate mediante sottoscrizione di appositi Verbali con i rispettivi Settori Comunali competenti.

L'acquisizione degli immobili privati da occupare temporaneamente nonché dei diritti reali sugli immobili medesimi avverrà applicando le vigenti leggi in materia espropriativa con particolare riferimento alle nuove norme previste dal D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327, modificato e integrato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n°302 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" entrato in vigore il 30 giugno 2003.

2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

I criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio sono profondamente diversi, a seconda che si abbia a che fare con terreni agricoli e/o non edificabili, nel qual caso resta valido il criterio del "valore agricolo medio" previsto dagli artt. 40, 42 e 45 del Testo Unico, ovvero con terreni edificati e/o edificabili, per i quali occorre fare riferimento al "valore venale" previsto dagli artt. 37 e 38 dello stesso Testo Unico.

Inoltre la stima comprende altresì anche gli oneri relativi ai costi delle convenzioni e ai diritti per istruttoria delle pratiche oltre ad una percentuale per imprevisti e/o eventuali frutti pendenti. Per la quantificazione e la definizione delle particelle e degli importi si rimanda alla documentazione di Progetto.

3 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

3.1 AREE AGRICOLE

Per la valutazione delle indennità delle aree coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

In conseguenza di tali sentenze, sono stati imposte alcune considerazioni nella valutazione delle aree edificabili e non:

- La valutazione deve essere fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti
- Al proprietario va riconosciuto il giusto e serio ristoro per l'esproprio
- Ciascun bene deve essere valutato in tutti i suoi aspetti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari)
- Le valutazioni debbono essere fatte con valori "reali" già nella fase di stima.

Secondo la Corte, il valore tabellare emesso dalle provincie e dalle regioni (V.A.M.) non tiene in dovuta considerazione, ma anzi ignora totalmente, le caratteristiche singolari di ciascun fondo che potrebbero influenzarne il costo di acquisizione per la costruzione dell'opera pubblica. Nella fattispecie dei fondi agricoli presenti in questo contesto, le tabelle non tengono conto di :

- Tipologia di coltura
- Stato effettivo del fondo
- Dotazioni tecnologiche eventualmente presenti (impianti di irrigazione).
- Esposizione, fertilità e giacitura.
- Posizione rispetto al centro abitato, accesso alle viabilità principali, vicinanza di centri di stoccaggio o mercati ortofrutticoli di distribuzione.
- Vincoli urbanistici o giuridici

Trattandosi di esproprio, la Corte stessa sottolinea come il giusto ristoro, una volta effettuata una valutazione compatibile con i valori espressi dal mercato immobiliare, non debba necessariamente costituire integrale riparazione, ma semplicemente garantire il giusto equilibrio tra interesse generale e quello dell'individuo. Il corretto valore di esproprio viene quindi calcolato in base alla seguente formula

V.A.E. = V.A.M. x (1,1 ÷ 1.4) +/- caratteristiche specifiche

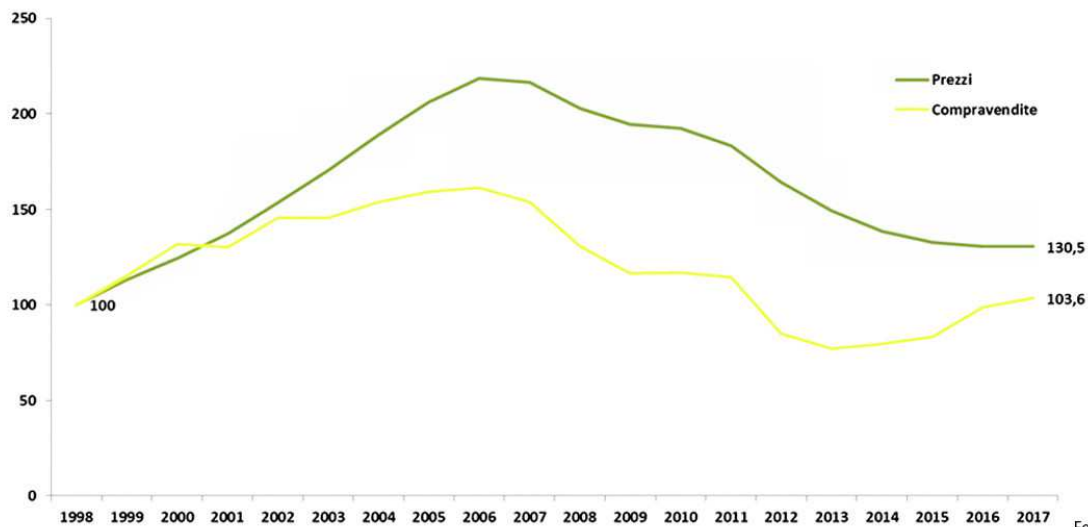
3.2 AREE URBANE EDIFICABILI E NON EDIFICABILI

Per la valutazione delle indennità di esproprio relative alle aree urbane, presenti in gran parte del contesto in cui si sviluppa il progetto, si è fatto riferimento agli articoli 37 e 38 del Testo Unico, facendo riferimento ai valori indicati in sede di indagine locale da diverse agenzie immobiliari e dal monitoraggio dell'andamento del mercato nel periodo di definizione del progetto.

Sia l'indagine sul campo che la verifica dei dati forniti dalle associazioni di categoria hanno determinato un valore medio di indennità assimilabile ai valori assunti in sede di prima redazione del piano particellare di esproprio nel Progetto Definitivo datato 2014.



Prezzi e compravendite dal 1998 al 2017



Essendo disponibili i dati strutturali solo fino al 2017, per la valutazione dei prezzi nell'ambito del biennio 2018-2019 si è fatto riferimento ad un aumento ipotizzato dalle associazioni di categoria di circa il 3% annuo, coerente con il generale clima di quasi stagnazione del mercato immobiliare nel caso specifico di Bologna.

4 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 12 mesi (1 anni), in considerazione delle diverse tempistiche di intervento richieste dal progetto, che essendo dipendenti da attività legate alla stagionalità dei flussi idrici nel reticolo, dalla disponibilità delle aree e dalla calendarizzazione dello spostamento dei numerosi sottoservizi presenti, potrebbero risultare oggetto di rallentamento dei lavori. Nell'ottica di considerazione del "worst case scenario" è stato pertanto assunto un periodo di occupazione aumentato del 50%.

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

5 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

5.1 TRATTA T1

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef. F.	Tot. Parz.	Totale
1. Indennità di esproprio					
a	a1) Aree agricole: art 40 c.l.	a1) VA= V.A.M. da qualità accertata x2 (max 1,5+caratteristiche) x superficie agricola espropriata)		€	-
	a2) Terreni edificabili: ex art 37 T.U. criteri valutati ivi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale		€	174'582.00
	a3) Fabbricati: art 38 T.U.			€	-
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1 + a2)	€	-
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(6,00* 41.175) a2*	0.75	€ -
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,00* 41.175) a2** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	0.25	€ -
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	pir	0.083	€ -
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima, fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0.35	€ -
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base		€ -
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0.25	€ -
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0.085	€ -
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 174'582.00
2. Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio..., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (1,5 anni)	1.5	€ 149'686.36
3. Indennità Definitiva art. 21 T.U					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0.175	€ 20'347.53
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0.12	€ 13'952.59
TOTALE INDENNITA'					€ 34'300.13
4. Interessi					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di 1 anno	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0.03	€ 9'728.05
5. Spese					
a	Pubblicazioni varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x0,10 e comunque non inferiore a €40000	0.1	€ 40'000.00
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio per ((8-12% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali più Trascrizioni, notifiche, etc.)) Vedasi risoluzione n° 243/E dell'Agenda delle Entrate	0.1	€ 32'426.84
TOTALE INTERESSI E SPESE					€ 82'154.89
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 440'723.37

5.2 TRATTA T2

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef. F.	Tot. Parz.	Totale
1. Indennità di esproprio					
a	a1) Aree agricole: art 40 c.l.	a1) VA= V.A.M. da qualità accertata x2 (max 1,5+caratteristiche) x superficie agricola espropriata)		€	-
	a2) Terreni edificabili: ex art 37 T.U. criteri valutati ivi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale		€	175'059.00
	a3) Fabbricati: art 38 T.U.			€	-
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1 + a2)	€	-
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(6,00* 41.175) a2*	0.75	€ -
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,00* 41.175) a2** = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	0.25	€ -
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	pir	0.083	€ -
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima, fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0.35	€ -
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base		€ -
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0.25	€ -
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0.085	€ -
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 175'059.00
2. Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (1,5 anni)	1.5	€ 408'678.57
3. Indennità Definitiva art. 21 T.U					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0.175	€ 20'403.13
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0.12	€ 13'990.72
TOTALE INDENNITA'					€ 34'393.84
4. Interessi					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di 1 anno	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0.03	€ 17'512.13
5. Spese					
a	Publicazioni varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x0,10 e comunque non inferiore a € 40000	0.1	€ -
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio per ((8-12% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali più Trascrizioni, notifiche, etc.)) Vedasi risoluzione n° 243/E dell'Agenda delle Entrate	0.1	€ 58'373.76
TOTALE INTERESSI E SPESE					€ 75'885.88
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 694'017.30