

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

**U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI**

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

**TRATTA AV/AC VERONA - PADOVA**

**SUB TRATTA VERONA - VICENZA**

**SUB - LOTTO MONTEBELLO VICENTINO - VICENZA**

**ESPROPRI**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI**

SCALA:

-

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

I M 0 0    0 1    F    4 3    R G    A Q 0 0 0 0    0 0 1    A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	<i>[Signature]</i>	Nov. 2014	<i>[Signature]</i>	Nov. 2014	<i>[Signature]</i>		M. Comedini Novembre 2014
								<i>[Signature]</i>

File:

n. Elab.:



TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA  
SUB TRATTA VERONA - VICENZA  
SUB – LOTTO MONTEBELLO VICENTINO – VICENZA

STUDIO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IM00	01	F43RG	AQ 00 00 001	A	2 di 8

## INDICE

1	INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2	DOCUMENTI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO	3
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
4	OCCUPAZIONI E QUADRO URBANISTICO	4
5	CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	4
6	SITUAZIONI DI PARTICOLARE CRITICITA' TERRITORIALE	6
7	CONCLUSIONI	6

	<b>TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA</b> <b>SUB TRATTA VERONA - VICENZA</b> <b>SUB – LOTTO MONTEBELLO VICENTINO – VICENZA</b>					
	<b>STUDIO DI FATTIBILITA'</b>					
<b>RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI</b>	<b>COMMESSA</b> IM00	<b>LOTTO</b> 01	<b>CODIFICA</b> F43RG	<b>DOCUMENTO</b> AQ 00 00 001	<b>REV.</b> A	<b>FOGLIO</b> 3 di 6

## 1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione illustra la consistenza delle aree e degli immobili da espropriare occorrenti per la realizzazione della tratta AV/AC Verona - Padova sub tratta Verona – Vicenza sub lotto Montebello Vicentino - Vicenza nel tratto compreso tra il Km 32+095 e il Km 51+250 della nuova linea AV/AC Verona - Padova.

La stesura del documento parte da una breve descrizione delle principali caratteristiche degli immobili da interessare con le nuove opere, evidenziando i punti di maggior criticità conseguenti allo stato dei luoghi e alle problematiche di natura urbanistica derivanti dallo sviluppo delle progettazioni.

## 2 DOCUMENTI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO

### 2.1 DOCUMENTI

Studio di fattibilità: Elaborati corpo stradale.

### 2.2 PRINCIPALI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Vengono di seguito elencate le principali Leggi di riferimento da utilizzare per le espropriazioni per causa di pubblica utilità:

Testo Unico sugli espropri D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. – Sentenza C.C. n.181 del 10.06.2011 e Legge 244 del 2007.

## 3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento si sviluppa dal km 32+092, immediatamente prima della stazione di Montebello Vicentino, fino al km 51+250, subito dopo la fermata di Vicenza Tribunale, per uno sviluppo complessivo di circa 19 km.

Il tratto di linea AV/AC in progetto interessa i comuni di: Montebello Vicentino, Montecchio Maggiore, Brendola, Altavilla Vicentina, Vicenza.

Sinteticamente, l'intervento ferroviario prevede la realizzazione della linea AV/AC in affiancamento a sud della linea lenta. Le stazioni/fermate che subiscono delle modifiche a seguito della presenza della nuova coppia di binari sono Montebello Vicentino, Altavilla Vicentina. L'intervento prevede inoltre la dismissione dell'impianto di Vicenza Centrale e la realizzazione di due nuove stazioni nel Comune di Vicenza: Vicenza Fiera e Vicenza Tribunale. La funzionalità relativa al traffico merci, svolta attualmente dallo scalo presente nella stazione di Vicenza Centrale, viene spostata nell'impianto di Vicenza Fiera. Nel tratto compreso tra la stazione di Vicenza Fiera e l'attraversamento del fiume Retrone al km 48+950 circa (subito dopo la stazione di Vicenza Centrale) la linea AV/AC, insieme alla linea storica che in tale tratto presenta una variante altimetrica, si sviluppa in trincea coperta/galleria artificiale per consentire la ricucitura del tessuto urbano.

	<b>TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA</b> <b>SUB TRATTA VERONA - VICENZA</b> <b>SUB – LOTTO MONTEBELLO VICENTINO – VICENZA</b>					
	<b>STUDIO DI FATTIBILITA'</b>					
<b>RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI</b>	<b>COMMESSA</b> IM00	<b>LOTTO</b> 01	<b>CODIFICA</b> F43RG	<b>DOCUMENTO</b> AQ 00 00 001	<b>REV.</b> A	<b>FOGLIO</b> 4 di 6

### 3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I comuni interessati dall'opera sono quelli di Montebello Vicentino, Brendola, Montecchio Maggiore, Altavilla Vicentina e Vicenza in provincia di Vicenza.

## 4 OCCUPAZIONI E QUADRO URBANISTICO

### 4.1 OCCUPAZIONI

Il progetto ferroviario determina la necessità di procedere all'espropriazione di immobili di proprietà privata per complessivi mq. 426.000 circa oltre alla demolizione di edifici di civile abitazione e industriali/artigianali per complessivi 29.500 mq. circa.

### 4.2 QUADRO URBANISTICO

Da una verifica effettuata sugli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni interessati dall'opera è emerso che le aree da espropriare ricadono nelle seguenti zone omogenee: rurale, insediamenti economici e produttivi, residenziale mista esistente e di completamento nonché aree edificate costituite da pertinenze di edifici industriali, artigianali e/o civili.

I fabbricati da demolire, poiché impattati dall'opera ferroviaria, hanno prevalente destinazione industriale/artigianale.

## 5 CRITERI DI STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

### 5.1 AREE AGRICOLE

L'indennità afferente le aree agricole è commisurata, in ottemperanza della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011 che ha reso incostituzionale l'art. 40 del D.P.R. 327/2001, al valore agricolo di mercato delle stesse, tenendo conto delle colture effettivamente praticate, accessibilità tessitura e fertilità. Pertanto il valore adottato a mq è di € 15,00.

### 5.2 AREE EDIFICABILI

L'indennità afferente le aree edificabili è commisurata, in applicazione dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, nella misura pari al valore venale del bene.

Poiché si è ipotizzata la cessione volontaria del bene è stata applicata la maggiorazione del 10%.

Il valore venale del bene è stato accertato mediante indagini di mercato effettuate sul territorio presso agenzie immobiliari e presso i Comuni, considerando i valori previsti per la dichiarazione dell'imposta municipale unica



TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA  
SUB TRATTA VERONA - VICENZA  
SUB – LOTTO MONTEBELLO VICENTINO – VICENZA

STUDIO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IM00	01	F43RG	AQ 00 00 001	A	5 di 6

sugli immobili, mediata con l'incidenza dell'area sul valore di mercato della costruzione secondo i metodi di stima in uso sul mercato immobiliare.

Si è tenuto comunque conto che quasi tutte le aree ricadono in fascia di rispetto ferroviario e che non possono quindi sviluppare tutta la loro potenzialità edificatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto si è adottato a base di stima un valore medio pari a **€ 150,00 al mq.**

### 5.3 FABBRICATI

Ai fini dell'accertamento della superficie degli edifici da espropriare, si è proceduto alla loro misurazione a livello cartografico, tenendo conto del numero dei piani e delle relative pertinenze di uso esclusivo.

Quindi, per la determinazione della relativa indennità, si è proceduto alla verifica del loro più probabile valore di mercato, secondo quanto stabilito dall'art.38 del D.P.R. richiamato.

A tal riguardo, sono state svolte indagini in loco, e sono state consultate le quotazioni medie di mercato su siti specializzati (OMI) per edifici similari a quelli oggetto di espropriazione.

Alla luce di quanto sopra esposto si è adottato a base di stima un valore medio pari a **€ 1.100,00 al mq.** per i capannoni industriali/artigianali e di **€ 1.800 al mq.** per quelli di civile abitazione.

Poiché all'interno dei capannoni industriali insistono attività di notevole importanza (Acciaierie Valbruna, Daicom, Piva Gomme) la cui incidenza economica a riguardo della rilocalizzazione e/o cessazione dell'attività non è in questa fase individuabile l'importo indennitario tiene conto del solo valore immobiliare.

Restano esclusi dalla presente valutazione i costi di demolizione e degli impianti che sono da allocare in altra voce di spesa.

### 6 SITUAZIONI DI PARTICOLARE CRITICITÀ TERRITORIALE

La collocazione in ambito sostanzialmente urbano degli interventi, in particolare quelli in comune di Vicenza, comporterà la mediazione delle amministrazioni locali per trovare soluzioni che non creino ulteriori disagi ai residenti delle unità immobiliari di civile abitazione con riguardo al mantenimento degli accessi pedonali e carrai. Dovranno inoltre essere poste attività di salvaguardia per gli edifici che ricadono al confine delle aree oggetto dei lavori al fine di limitare eventuali richieste di danni sia di tipo permanente che conseguenti al periodo di operatività del cantiere.

Estremamente critica risulta essere la situazione di alcune realtà industriali, tra le quali si segnala la Acciaierie Valbruna. Tale situazione necessita di un approfondimento puntuale, non proprio dell'attuale fase progettuale, finalizzato anche ad acquisire gli elementi per valutare in concreto le possibili ricadute in termini di indennizzo.

A titolo informativo si segnala che la Acciaierie Valbruna hanno comunicato con propria nota del 27/10/2014 che al momento è nelle condizioni di stimare un danno di circa € 105.000.000 per il trasferimento in altro sito.

Ha altresì comunicato che l'eventuale chiusura comporterebbe un indennizzo di circa € 300.000.000. Nelle stessa nota la VRE ha appreso che in una recente ristrutturazione e ammodernamento delle macchine ha affrontato una spesa di circa 20.000.000.

	<b>TRATTA AV/AC VERONA – PADOVA</b> <b>SUB TRATTA VERONA - VICENZA</b> <b>SUB – LOTTO MONTEBELLO VICENTINO – VICENZA</b>					
	<b>STUDIO DI FATTIBILITA'</b>					
<b>RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER LE ESPROPRIAZIONI</b>	<b>COMMESSA</b> IM00	<b>LOTTO</b> 01	<b>CODIFICA</b> F43RG	<b>DOCUMENTO</b> AQ 00 00 001	<b>REV.</b> A	<b>FOGLIO</b> 6 di 8

Si evidenzia che la perizia della spesa di VRE, anche in questo, tiene conto del solo valore immobiliare del fabbricato impattato non essendovi elementi per poter valutare impatti sull'attività produttiva.

## 7 CONCLUSIONI

L'importo complessivo della spesa per le espropriazioni/asservimenti, in base ai criteri evidenziati con la presente relazione, ammonta a **Euro 107.000.000,00 (Euro centosettemilioni/00)**.

Tale importo è stato stimato in considerazione dei valori unitari di cui al precedente punto 5 e comprende anche il compenso per il periodo di occupazione temporanea di cui al comma 50 del D.P.R. 327/2001, per un periodo di tre anni, nella misura pari a 1/12 annuo dell'indennità offerta, sia che si tratti di immobili agricoli o urbani.

Si è inoltre calcolata un'ulteriore spesa per stipula atti di cessione volontaria, per la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale. Per la registrazione si è tenuto conto del disposto normativo che stabilisce un'imposta del 12% per le aree agricole e del 9% per i fabbricati e le aree edificabili, le imposte ipocatastali sono state calcolate nella misura di 100,00 Euro cadauna Ditta (15 al Km.). Si è altresì valutato per la lievitazione dei valori di mercato, per vertenze danni e imprevisti un ulteriore importo pari al 8% del totale..