



ANAS S.p.A.

Compartimento della Viabilità per la Lombardia



Regione Lombardia

Provincia di Milano

Legge n. 345/97

Accordo di programma quadro in materia di trasporti

Realizzazione di un sistema integrato di accessibilità ferroviaria e stradale
all'aeroporto di Malpensa 2000

(CONVENZIONE DEL 29.10.1999)

Collegamento tra la S.S.n.11 "Padana Superiore" a Magenta
e la Tangenziale ovest di Milano

Variante di Abbiategrasso sulla S.S.n.494 e adeguamento in sede del
tratto Abbiategrasso Vigevano fino al nuovo ponte sul Ticino

PROGETTO DEFINITIVO

L - ESPROPRI

RELAZIONE DESCRITTIVA

(METODOLOGIA DI CALCOLO DEGLI INDENNIZZI E STIMA DEGLI ONERI DELLA PROCEDURA)

| | | | | |
|-----------|-------------|-----------|--------------------------------|----------------------------|
| Revisioni | Controllato | Approvato | Data :Dicembre 2008..... | Scala : |
| | | | Agg.to : | All.to n.L.1.1.1..... |

Progettazione :



SOCIETA' ESERCIZI AEROPORTUALI S.p.A. - 20090 Aeroporto Milano Linate

Progettazione redatta da :



errevia S. R. L.
RICERCA VIABILITA' AMBIENTE

Centro operativo:20090 TREZZANO S/N (MI), via Cristoforo Colombo n. 23

Il Progettista :

Il Presidente Amministratore Delegato
Dott.Ing. Alberto RINALDI

.....

Il Direttore Tecnico
Dott.Ing. Marco Zanetti

.....

Visto

La Direzione Centrale Progettazione :

.....

Visto

Responsabile del procedimento :

Dott. Ing. Giuseppe SALERNO

.....

PROGETTO DEFINITIVO

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

**RELAZIONE SULLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DEL
PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO**

Il calcolo dell'indennizzi di esproprio e correlati è eseguito in relazione a quanto indicato nell'Art. 25 del Regolamento di cui al D.P.R. 554/99 e successive modifiche ed integrazioni e secondo il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n° 327 (c.d. "Testo Unico sulle Espropriazioni) così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 302/2002.

Mediante analisi degli strumenti urbanistici e delle norme di attuazione vigenti presso i Comuni interessati le aree, per le quali necessita l'acquisizione ai fini della realizzazione dell'opera in progetto sono state suddivise come segue:

1. Area a destinazione agricola per le quali l'indennizzo è stato calcolato con riferimento al V.A.M. (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione Provinciale per l'anno 2008 e ulteriormente differenziate in funzione dell'appartenenza dei comuni alle singole regioni agrarie;
2. Aree a destinazione urbanistica non agricola (edificabili, pertinenze di edifici civili, commerciali, industriali e terziari) per le quali l'indennizzo è stato valutato, in conformità alla cogente giurisprudenza di merito in misura pari al valore di mercato pieno;

Per la determinazione del valore agricolo medio dei terreni interessati dalle opere di cui trattasi, si è fatto riferimento al Comunicato Regionale 28 marzo 2008 n° 67 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 15 del 07 aprile 2008 del quale si allega la pagina relativa alla Provincia di Milano, precisando che i comuni di Boffalora Sopra Ticino, Magenta e Cassinetta di Lugagnano ricadono nella Regione Agraria n. 5, il comune di Milano ricade nella Regione Agraria n. 6 ed i comuni di Abbiategrasso, Albairate, Cislano, Cusago, Ozzero e Robecco sul Naviglio ricadono nella Regione Agraria n. 8.

Collegamento tra la S.S.n.11 "Padana Superiore" a Magenta e la Tangenziale ovest di Milano
 Variante di Abbiategrasso sulla S.S.n.494 e adeguamento in sede del tratto Abbiategrasso Vigevano fino al nuovo ponte sul Ticino

PROGETTO DEFINITIVO

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MILANO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2008 ⁽¹⁾
 (ex articolo 41 comma 4° del D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

| N° | TIPI DI COLTURA | REGIONE AGRARIA N. 1 | REGIONE AGRARIA N. 2 | REGIONE AGRARIA N. 3 | REGIONE AGRARIA N. 4 | REGIONE AGRARIA N. 5 | REGIONE AGRARIA N. 6 | REGIONE AGRARIA N. 7 | REGIONE AGRARIA N. 8 | REGIONE AGRARIA N. 9 |
|----|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha | VALORI MEDI euro/ha |
| 1 | SEMINATIVO | 4,54 | 4,54 | 4,54 | 4,54 | 4,53 | 4,94 | 4,49 | 4,49 | 3,89 |
| 2 | SEMINATIVO IRRIGUO | 5,38 | 5,38 | 5,38 | 5,38 | 5,85 | 6,23 | 6,12 | 5,79 | 5,00 |
| 3 | PRATO | 4,54 | 4,54 | 4,54 | 4,54 | 4,53 | 4,94 | 4,49 | 4,49 | 3,89 |
| 4 | PRATO IRRIGUO E A MARCITA | 5,38 | 5,38 | 5,38 | 5,38 | 5,85 | 6,23 | 6,12 | 5,79 | 5,00 |
| 5 | ORTO | 6,27 | 6,27 | 6,27 | 6,27 | 5,69 | 6,13 | 5,76 | 5,63 | 6,01 |
| 6 | ORTO IRRIGUO | 9,89 | 9,89 | 10,27 | 9,89 | 9,41 | 10,79 | 10,02 | 9,19 | 9,49 |
| 7 | FRUTTETO ⁽²⁾ | 6,21 | 6,21 | 6,21 | 6,23 | - | 7,47 | - | - | 7,11 |
| 8 | VIGNETO | 4,92 | 4,92 | 4,92 | 4,92 | - | - | - | - | 5,74 |
| 9 | VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.G.) | - | - | - | - | - | - | - | - | 9,66 |
| 10 | INCULTO PRODUTTIVO | 2,13 | 2,13 | 2,13 | 2,13 | 2,01 | 2,49 | 2,23 | 1,96 | 2,04 |
| 11 | PIOPPETO ⁽³⁾ | 4,15 | 4,15 | 4,15 | 4,15 | 3,81 | 4,78 | 4,70 | 3,77 | 3,98 |
| 12 | BOSCO ⁽³⁾ | 2,20 | 2,20 | 2,20 | 2,20 | 2,07 | 2,46 | 2,20 | 2,01 | 2,11 |
| 13 | COLTURE FLOREOVIVAISTICHE ⁽³⁾ | 11,51 | 11,51 | 11,51 | 11,51 | 10,46 | 12,15 | 11,07 | 10,34 | 10,16 |

NOTE:

⁽¹⁾ I valori riferiti all'anno 2007, sono stati approvati nella seduta N°746 del 28 gennaio 2008.

⁽²⁾ I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

⁽³⁾ I valori sono espressi in euro/ha ed arrotondati a due decimali;

REGIONE AGRARIA N. 1 - Brianza Milanese (12 Comuni) : BESANA IN BRIANZA, BRIOSCO, CAMPARADA, CARATE BRIANZA, CORREZZANA, GIUSSANO, LESMO, RENATE, TRIUGGIO, USMATE VELATE, VEDUGGIO CON COLZANO, VERANO BRIANZA.
 REGIONE AGRARIA N. 2 - Pianura di Legnano (16 Comuni) : ARCONATE, BUSCATE, BUSTO GAROLFO, CANEGRATE, CASTANO PRIMO, CERRO MAGGIORE, DAIRAGO, LEGNANO, MAGNAGO, NOSATE, PARABIAGO, RESCALDINA, SAN GIORGIO SU LEGNANO, SAN VITTORE OLONA, VANZAGHELLO, VILLA CORTESE.
 REGIONE AGRARIA N. 3 - Pianura di Seveso (27 Comuni) : ALBIATE, BARLASSINA, BIASSONO, BOVISIO MASCIOGO, CERIANO LAGHETTO, CESANO MADERNO, CESATE, COGLIATE, DESIO, GARBAGNATE MILANESE, LAZZATE, LENTATE SUL SEVESO, LIMBIATE, LISSONE, MACHERIO, MEDA, MISINTO, MUGGIO', NOVA MILANESE, PADERNO DUGNANO, SENAGO, SEREGNO, SEVESO, SOLARO, SOVICO, VAREDO, VEDANO AL LAMBRO.
 REGIONE AGRARIA N. 4 - Pianura di Monza (29 Comuni) : AGRATE BRIANZA, AICURZIO, ARCORE, BASIANO, BELLUSCO, BERNAREGGIO, BURAGO DI MOLGORA, BUSNAGO, CAMBIAGO, CAPONAGO, CARNATE, CARUGATE, CAVENAGO DI BRIANZA, CONCORREZZO, CORNATE D'ADDA, GREZZAGO, MASATE, MEZZAGO, MONZA, ORNAGO, POZZO D'ADDA, RONCELLO, RONCO BRIANTINO, SULBIATE, TREZZANO ROSA, TREZZO SULL'ADDA, VAPRIO D'ADDA, VILLASANTA, VIMERCATE.
 REGIONE AGRARIA N. 5 - Pianura del Canale Villoresi (27 Comuni) : ARESE, ARLUNO, BAREGGIO, BERNATE TICINO, BOFFALORA SOPRA TICINO, CASOREZZO, CASSINETTA DI LUGAGNANO, CORBETTA, CORNAREDO, CUGGIONO, INVERUNO, LAINATE, MAGENTA, MARCALLO CON CASONE, MESERO, NERVIANO, OSSONA, PERO, POGLIANO MILANESE, PREGANNA MILANESE, RHO, ROBECCHETTO CON INDUNO, S. STEFANO TICINO, SEDRIANO, TURBIGO, VANZAGO, VITTOINE.
 REGIONE AGRARIA N. 6 - Pianura di Milano (17 Comuni) : BARANZATE, BOLLATE, BRESSO, CESANO BOSCONI, CINISELLO BALSAMO, COLOGNO MONZESE, CORMANO, CORSICO, CUSANO MILANINO, MILANO, NOVATE MILANESE, PESCHIERA BORROMEO, SAN DONATO MILANESE, SEGRATE, SESTO SAN GIOVANNI, SETTIMO MILANESE, VIMODRONE.
 REGIONE AGRARIA N. 7 - Pianura tra Lambro ed Adda (32 Comuni) : BELLINZAGO LOMBARDO, BRUGHERIO, BUSSETO, CARIPIANO, CASSANO D'ADDA, CASSINA DE PECCHI, CERNUSCO SUL NAVIGLIO, CERRO AL LAMBRO, COLTURANO, DRESANO, GESSATE, GORGONZOLA, INZAGO, LISCATE, LOCATE TRIULZI, MEDIGLIA, MELEGNANO, MELZO, OPERA, PANTIGLIATE, PAULLO, PESSANO CON BORNAGO, PIOTTELLO, POZZUOLO MARTESANA, RODANO, SAN GIULIANO MILANESE, SAN ZENONE AL LAMBRO, SETTALA, TRIBIANO, TRUCCAZZANO, VIGNATE, VIZZOLO PREDABISSI.
 REGIONE AGRARIA N. 8 - Pianura tra Ticino e Lambro (28 Comuni) : ABBATEGRASSO, ALBAIRATE, ASSAGO, BASiglio, BESATE, BINASCO, BUBBIANO, BUCCINASCO, CALVIGNASCO, CASARILE, CISLIANO, CUSAGO, GAGGIANO, GUDO VISCONTI, LACCHIARELLA, MORIMONDO, MOTTA VISCONTI, NOVIOLIO, OZZERO, PIEVE EMANUELE, ROBECCO SUL NAVIGLIO, ROSATE, ROZZANO, TREZZANO SUL NAVIGLIO, VERMEZZO, VERNATE, ZELO SURRIGIONE, ZIBIDO SAN GIACOMO.
 REGIONE AGRARIA N. 9 - Pianura di Codogno (1 Comune) : SAN COLOMBANO AL LAMBRO.

Firmato IL SEGRETARIO
 (Angelo MACALELLO)

Firmato IL PRESIDENTE
 (Geom. Leopoldo BORDOGNA)

Sulla base dei sopralluoghi eseguiti a ciascuna particella interessata è stato applicato il valore agricolo medio relativo alla coltura effettivamente praticata e non quello derivante dalle visure catastali e ciò in quanto non sempre questo risulta effettivamente aggiornato.

Nel caso di qualità catastali aggiornate in base alla convenzione Agenzia del Territorio – AGEA si è utilizzata la coltura con il valore più alto tra le due indicate.

Si è tenuto conto che il valore di esproprio possa subire incrementi nel periodo intercorrente tra la redazione del progetto definitivo e quella di effettivo avvio del procedimento sia esso quello "classico" che quello "urgente" prevedendo, a tale riguardo, una maggiorazione percentuale del valore base.

PROGETTO DEFINITIVO

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

La fascia di ingombro prevista ed indicata nelle tavole grafiche è tale da consentire l'esecuzione dei lavori senza necessità di ulteriori aree da occupare solo temporaneamente per cui, l'indennità di occupazione temporanea è stata calcolata nella misura di 3/12 (tre dodicesimi) delle indennità base computate ai fini dell'esproprio.

E' stata prevista una fascia di occupazione temporanea di larghezza adeguata alla tipologia dei lavori da eseguire che prevedono infissione di palancole e scavi profondi, nonché della necessità, imposta dalla morfologia dei luoghi, di disporre di spazi adeguati sia per la viabilità di cantiere che per il deposito del materiale di risulta degli scavi che, tra l'altro, deve essere usato per i ritombamenti e per il ripristino dello stato di coltivo.

Per quanto concerne le maggiorazioni dell'indennità base ai fini della cessione volontaria si è ipotizzata una suddivisione delle aree a destinazione agricola che presuppone il 35% in proprietà a soggetti che conducano direttamente i fondi espropriati e una percentuale del 40% in proprietà a soggetti i cui fondi siano condotti da terzi.

In tal caso è stata prevista l'ulteriore indennità prevista dalle vigenti disposizioni a favore del conduttore (articolo 42 T.U.)

Si è ulteriormente previsto quanto segue:

1. Maggiorazione economica per l'acquisizione di reliquati su richiesta dei proprietari interessati;
2. Maggiorazione economica per maggiorazioni dell'indennizzo base a favore di proprietari per in quali si verificano particolari deprezzamenti aziendali derivanti da "sconfigurazioni" dei fondi agricoli o aumento dei percorsi di lavorazione;

Per le aree di cantiere, per le quali è prevista l'utilizzazione temporanea per la sola durata dei lavori e la successiva restituzione ai proprietari, è stata computata un apposito indennizzo calcolato in funzione della redditività annua che è stata assunta quale base per il calcolo.

PROGETTO DEFINITIVO

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Per quanto attiene i fabbricati dei quali è prevista l'acquisizione sia perché direttamente interferenti con le opere da realizzare sia in quanto caratterizzati da situazioni particolari di vicinanza al tracciato, con impossibilità di creazione di accessi alternativi oppure caratterizzati da deprezzamenti molto vicini al valore di mercato, i relativi indennizzi sono stati calcolati in funzione del valore di mercato tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione.

I criteri sopra elencati sono stati adottati sia per l'elaborazione dei dati relativi alle tre tratte di suddivisione dell'asta principale che per la "bretella" denominata "Variante di Ponte Nuovo di Magenta".

Si precisa che sono inserite , sia negli elaborati grafici sia in quelli descrittivi numerose particelle intestate alla Provincia di Milano, a Milano Serravalle – Milano Tangenziali, ai Comuni interessati e agli enti ferroviari che, in quanto destinate a sedi demaniali non potranno essere oggetto ma di specifica convenzione che ne regoli il passaggio al beneficiario dell'espropriazione o che ne specifichi le condizioni di reciproco utilizzo tra i vari enti interessati.

Considerato però che, allo stato, per dette particelle non è possibile identificare l'effettiva qualificazione quale bene demaniale le stesse sono state considerate ai fini della valutazione economica.

Infine, si segnala che si è riscontrata la presenza di un certo numero di particelle che, sebbene di evidente destinazione stradale, risultano ancora intestate al proprietario originario.

Anche in questo caso, in attesa di ricevere dagli Enti interessati la documentazione relativa all'effettivo passaggio di proprietà, dette particelle sono state inserite in elenco al fine di agevolarne la voltura qualora necessario.

Il dettaglio della stima effettuata è contenuto e riassunto nella tabella che segue:

PROGETTO DEFINITIVO
STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

| VOCE | SOTTO VOCE | DESCRIZIONE DELLA VOCE DI CALCOLO | IMPORTO STIMATO (PARZIALE) | IMPORTO STIMATO TOTALE | NOTE ED OSSERVAZIONI |
|----------|------------|---|----------------------------|------------------------|---|
| A | A1 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI AGRICOLI TRATTA A : MAGENTA ALBAIRATE | € 3.231.848,32 | | |
| | A2 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI AGRICOLI TRATTA B : ALBAIRATE MILANO | € 5.869.604,53 | | |
| | A3 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI AGRICOLI TRATTA C : ALBAIRATE OZZERO | € 3.815.752,81 | | |
| | A4 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI AGRICOLI VARIANTE DI PONTE NUOVO DI MAGENTA | € 283.729,80 | | |
| | | | SOMMANO | € 13.200.935,46 | Valore calcolato con riferimento al Valore Agricolo Medio per l'anno 2008 |
| B | | Maggiorazioni all'indennità base per incremento del V.A.M. sino all'effettivo avvio del procedimento espropriativo | | € 660.046,77 | Stimato nel 5% della voce A |
| C | | Indennizzo per la sconfigurazione dei fondi a seguito della realizzazione dell'opera e per l'acquisizione di reliquati | | € 2.494.976,80 | Stimato in media nel 18% delle voci A e B |
| D | | Maggiorazione per la cessione volontaria da parte di proprietario che conduca direttamente il fondo | | € 9.702.687,56 | Pari a 2 volte il VAM e stimato nel 35% delle voci A e B |
| E | | Maggiorazione per la cessione volontaria da parte di proprietario che non conduca direttamente il fondo | | € 2.772.196,45 | Pari a 0,5 volte il VAM e stimato nel 40% delle voci A e B |
| F | | Indennità aggiuntiva da corrispondere agli affittuari che conducano fondi di proprietà di terzi | | € 5.544.392,89 | Pari a 1 volta il VAM e stimati nel 40% delle voci A e B |
| G | G1 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI EDIFICABILI TRATTA A : MAGENTA ALBAIRATE | € 935.700,00 | | |
| | G2 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI EDIFICABILI TRATTA B : ALBAIRATE MILANO | € 2.635.760,00 | | |

PROGETTO DEFINITIVO

STIMA DEGLI ONERI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

| | | | | | |
|----------|-----------|---|----------------|-------------------------------|---|
| | G3 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI EDIFICABILI TRATTA C : ALBAIRATE OZZERO | € 502.050,00 | | |
| | G4 | Indennità di esproprio (indennità base) ai sensi del DPR 327/2001 - TERRENI EDIFICABILI VARIANTE DI PONTE NUOVO DI MAGENTA | € 2.337.010,00 | | |
| | | | SOMMANO | € 6.410.520,00 | Stima in base al valore di mercato pieno |
| H | | Indennità per occupazione temporanea | | € 5.067.875,56 | Pari 1/12 dell'indennità base per ciascun anno di occupazione (A+B+G)- 3 anni |
| I | | Indennità per occupazione temporanea di aree di cantiere | | € 174.080,00 | Computata secondo i criteri di cui alla relazione |
| L | | Per acquisizione di fabbricati | | € 2.050.000,00 | |
| M | | Spese di notifica atti per avvio del procedimento, per procedura d'urgenza, per rideterminazione dell'indennità e comunicazioni varie | | € 24.000,00 | Stimate 4 comunicazioni per 600 Ditte a cui inviare le comunicazioni |
| N | | Spese di registrazione, trascrizione, voltura e notifica Decreto di Esproprio | | € 66.000,00 | Importo stimato su un totale di 600 Ditte interessate |
| O | | Imprevisti ed arrotondamenti | | € 32.288,50 | Importo stimato su un totale di 600 Ditte interessate |
| | | | | | |
| | | <u>TOTALE COMPLESSIVO</u> | - | <u>€ 48.200.000,00</u> | |

L'importo complessivo risultante è pertanto pari a € 48.200.000,00 (diconsi Euro Quarantottomilioni duecentomila/00)