

Partie commune franco-italienne
Traité du 29/01/2001

Tratta comune italo-francese
Trattato del 29/01/2001

NUOVA LINEA TORINO LIONE
PARTE COMUNE ITALO FRANCESE - TRATTA IN TERRITORIO ITALIANO
CUP C11J05000030001

PROGETTO PRELIMINARE IN VARIANTE

ESPROPRI - SETTORE ITALIA
RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE
EXPROPRIATIONS - SECTEUR ITALIE
NOTE GENERALE DESCRIPTIVE

Tecnimont
Dott. Ing. Aldo Mancarella
Ordine Ingegneri Prov. TO n. 6871 R



Indice	Date / Data	Modifications / Modifiche	Etabli par / Concepito da	Vérfifié par / Controllato da	Autorisé par / Autorizzato da
0	11/06/2010	PREMIERE DIFFUSION / PRIMA DIFFUSIONE	K.IERARDI (SEA)	M.RUSSO C.OGNIBENE	L. CHANTRON A. MANCARELLA
A	09/07/2010	PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS LTF / RECEPIMENTO OSSERVAZIONI LTF	K.IERARDI (SEA)	M.RUSSO C.OGNIBENE	L. CHANTRON A. MANCARELLA
B	16/07/2010	EMISSION AP / EMISSIONE AP	K.IERARDI (SEA)	M.RUSSO C.OGNIBENE	L. CHANTRON A. MANCARELLA

N° Doc	P	P	2	C	3	A	T	S	3	0	6	1	5	B	A	P	N	O	T		
	Phase / Fase			Sigle étude / Sigla			Émetteur / Emittente			Numero					Indice		Statut / Stato		Type / Tipo		

ADRESSE GED / INDIRIZZO GED	C3A	//	//	37	20	00	10	01
-----------------------------	-----	----	----	----	----	----	----	----

ECHELLE / SCALA
-



LTF sas - 1091 Avenue de la Boisse BP 80631 F-73006 CHAMBERY CEDEX (France)
Tél.: +33 (0) 4.79.68.56.50 - Fax: +33 (0) 4.79.68.56.59
RCS Chambéry 439 556 952 - TVA FR 03439556952

Ce projet est cofinancé par l'Union européenne (DG-TREN)



Questo progetto è cofinanziato dall'Unione europea (TEN-T)

SOMMAIRE – INDICE

1.	GENERALITÀ	3
2.	LE MAPPE CATASTALI	3
3.	LA GEOREFERENZIAZIONE	3
4.	QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO	4
5.	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO DI ESPROPRI, ASSERVIMENTI E OCCUPAZIONI TEMPORANEE	5
6.	CRITERI GEOMETRICI PER L'IDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	6
6.1	AREA DI ESPROPRIO DEFINITIVO	6
6.2	AREE DA ASSERVIRE (NEL CASO DI ELETTRODOTTI O SOTTERRANEE SOPRA-SOTTOSERVIZI)	8
6.3	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE NON PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	8
6.4	FABBRICATI	8
6.5	FASCIA DI RISPETTO	8
	ALLEGATI	10
1.	I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ	10
2.	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE	11
2.1	ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE	11
2.2	ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E/O DELLE CORTI	11
2.3	ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE	12
2.4	INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	12
2.5	INDENNITÀ PER LE FASCE DI RISPETTO	12
2.6	INDENNITÀ PER LO SPOSTAMENTO DEI SOTTO - SOPRA SERVIZI	13
2.7	INDENNITÀ PER DISTURBO ARRECATO AD IMMOBILI FRONTISTI	13
2.8	COSTI TECNICI	13
2.9	IMPOSTE	13
2.10	DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ	14
3.	VALIDITÀ DEI PREZZI NEL TEMPO	18

1. Generalità

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano il nuovo collegamento ferroviario Torino - Lione da realizzarsi sul territorio dei comuni di Sant'Ambrogio, Chiusa di San Michele, Vaie, Condove, Susa, Monpantero, Giaglione, Venaus, Moncenisio, tutti in Provincia di Torino.

Il tracciato della nuova linea è caratterizzato dalla presenza di due tunnel di notevole lunghezza (il Tunnel di Base e Tunnel dell' Orsiera). Conseguentemente le parti a cielo aperto risultano due, la prima nella piana di Susa (circa Km. 2,9), in una zona già interessata da infrastrutture viabilistiche precedenti, la seconda nella piana delle Chiuse, fino al confine con la tratta nazionale (circa Km 5,6).

La presenza di lunghi tratti in galleria e la conseguente produzione di significativi volumi di materiale proveniente dagli scavi ha determinato la progettazione di importanti installazioni di cantiere (aree di stoccaggio, di lavorazione, viabilità e nastro trasportatore del materiale dalle gallerie alle aree di cantiere) che saranno insediate temporaneamente sul territorio per tutta la durata delle lavorazioni. Sia le opere definitive sia quelle temporanee potranno interferire con sopra sotto servizi esistenti, di cui viene valutata la necessità di spostamento con la conseguente eventuale occupazione di nuove aree.

La complessità dell'opera e dei suoi complementi nonché la differente procedura prevista dalla normativa vigente per l'acquisizione delle aree necessarie alla loro realizzazione ha suggerito di suddividere in parti distinte il progetto degli espropri.

Tutte le informazioni riguardanti la stima preliminare delle indennità per espropri, asservimenti, occupazioni temporanee sono riportate in allegato alla presente relazione.

2. Le mappe catastali

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Torino in formato magnetico nel mese di maggio e giugno 2010.

Le mappe catastali sono poi state sovrapposte alla cartografia utilizzata per la progettazione delle opere. In termini generali non sono state riscontrate anomalie o discrepanze significative durante questa fase di analisi.

Solo in un caso è stata riscontrata una discrepanza tra l'impronta del torrente Cenischia indicata nella cartografia catastale (riquadro A della tavola C3A_0607_37-50-00_30-05 Planimetria con individuazione delle aree interessate – tav. 3 di 8) ed il rilievo della stessa asta torrentizia riportata nella cartografia tecnica alla scala 1:5000 utilizzata per lo sviluppo del Progetto Preliminare (riquadro B della stessa tavola), sulla quale è stato appoggiato il progetto del cavidotto.

Si ritiene che tale differenza sia la conseguenza dei lavori di regimentazione del torrente, non recepiti dalle carte catastali.

Ne consegue che in determinate tratte non è possibile procedere all'individuazione delle particelle interessate dagli espropri e/o asservimenti in quanto ricadenti nella sovraccitata impronta del Cenischia.

3. La georeferenziazione

Le mappe catastali sono rappresentate in un sistema di coordinate locali (Cassini – Soldner) dove l'origine (X=0 e Y=0) è diversa per ogni comune (normalmente coincidente con la punta

del campanile della chiesa principale) e i vertici delle particelle misurati verso la fine del 1800 (successivamente aggiornati con misurazioni riportate a riferimenti locali quali termini lapidei, spigoli di fabbricati ecc.) con l'ausilio di squadro agrimensore e canna metrica. Tali misurazioni, inizialmente trascritte su "abbozzi di campagna", sono poi state trasferite, normalmente in scala 1:1500 per la zona della provincia di Torino, su "canapine" della dimensione circa di un foglio A0.

Queste "canapine" sono ancora oggi le uniche mappe dalle quali si può ricavare la geometria delle proprietà fondiarie e sono quindi le uniche mappe utilizzabili per individuare in senso patrimoniale le parti del territorio interessate dalle realizzazioni delle opere pubbliche.

In tempi recenti con l'avvento dell'informatica queste "canapine" sono state digitalizzate cioè ne è stata creata una copia in formato digitale senza che tale operazione apportasse miglioramenti alla rappresentazione del territorio.

Pertanto ogni comune ha una propria origine e il territorio, rappresentato in scala 1:1500, è stato suddiviso in più fogli di mappa contigui i cui confini esterni, già all'impianto delle mappe stesse, non coincidono con quelli dei fogli confinanti. Allo stesso modo non trovano coincidenza neppure i confini tra i comuni.

Contrariamente la cartografia utilizzata per la progettazione delle opere deriva da misurazioni più rigorose e quindi garantisce un ottimo livello di precisione nella rappresentazione del territorio.

Dunque le mappe catastali sono state create verso la fine del 1800 mentre la cartografia di progetto in epoca decisamente più recente, le prime sono espresse in coordinate locali (ogni comune è espresso in un suo sistema) mentre la seconda è espressa in coordinate generali (es. gauss boaga). Per questi motivi non è possibile una sovrapposizione perfetta delle due cartografie.

È stato pertanto realizzata una conversione delle coordinate delle mappe catastali da WGS84 a ED50 attraverso il software VertoGIS, diffuso a titolo gratuito realizzato dalla Regione Piemonte.

Successivamente è stata effettuata un'altra conversione da ED50 a LTF attraverso il software LTF 2004.

Poiché lo scopo di tale operazione è quello di individuare nel modo più preciso possibile le porzioni delle particelle catastali interessate dalla realizzazione dell'opera, tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto con particolare attenzione alle zone in cui insisterà l'opera. Per questo motivo sono possibili scostamenti tra la rappresentazione del terreno catastale e quella fotogrammetrica, che dovranno essere verificate e rese congruenti mediante riscontro diretto sul terreno nelle successive fasi del progetto.

4. Quadro di riferimento legislativo

Le principali Leggi in materia espropriativa e vincolistica cui si fa riferimento sono:

- ✓ D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".
- ✓ D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto"

- ✓ D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” modificato ed integrato dal D. LGS. 27 dicembre 2002, n. 302
- ✓ Legge 24 dicembre 2007, n. 244 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)” che col comma 89 lettera a) dell’art. 2 va a modificare l’art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, in riferimento alle indennità per esproprio delle aree edificabili, dopo che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 348 del 24/10/2007 (G.U. 31 ottobre 2007, n. 42) ne aveva dichiarato l’illegittimità costituzionale.
- ✓ D. LGS. 12 aprile 2006, n. 163 “codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE e, in particolare, il Titolo III “Disposizioni ulteriori per i contratti relativi ai lavori pubblici” Capo IV “Lavori relativi a infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi” art. 165. “Progetto preliminare. Procedura di valutazione di impatto ambientale e localizzazione (art. 3, D. LGS. n. 190/2002; art. 2, D. LGS. n. 189/2005)”

5. Le tavole grafiche del piano di espropri, asservimenti e occupazioni temporanee

Come indicato in precedenza le tavole del piano rappresenteranno in modo differente ogni specifica tipologia di occupazione, in particolare:

- ✓ Le aree di esproprio definitivo dell’opera principale e delle parti funzionalmente connesse ad essa o complementari (ferrovia, opere accessorie, deviazioni definitive di strade e sopra-sottoservizi, ecc.);
- ✓ Le aree di asservimento delle gallerie e dei sopra-sottoservizi eventualmente modificati o spostati ;
- ✓ Le occupazioni temporanee delle opere di cantiere (aree di cantiere, e relative viabilità, ecc.);
- ✓ Le fasce di rispetto conseguenti alla realizzazione dell’opera;

Tali aree sono opportunamente individuate nelle tavole allegate per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata.

- ✓ Con campitura di colore viola, delimitata con una linea di contorno del medesimo colore, le aree di esproprio definitivo che corrispondono ad un corridoio a cavallo del nuovo tracciato ferroviario e delle opere stradali in progetto, secondo i criteri indicati più avanti.
- ✓ Con campitura di colore rosa le zone assoggettate ad asservimento (gallerie e sopra-sottoservizi).
- ✓ Con campitura di colore giallo ocra le aree di occupazione temporanea dei cantieri.
- ✓ Il limite delle fasce di rispetto è indicato con linea continua blu scuro o verde, come meglio specificato al successivo punto 6.5

Le planimetrie riportano l’indicazione dei fabbricati e del numero dei fogli catastali relativi ad ogni comune interessato dal passaggio del nuovo progetto ferroviario; sulle tavole i fabbricati sono stati differenziati nel seguente modo:

- Fabbricati: linea continua di colore rosso
- Fabbricati da demolire: campitura piena di colore rosso
- Fabbricati da espropriare ma non da demolire: campitura rigata di colore rosso

Considerata la particolarità dell'opera ed il suo sviluppo lungo il territorio è stato predisposto un quadro d'unione generale finalizzato ad indirizzare la ricerca della zona interessata. Esso comprende lo schema dell'opera e dei suoi elementi connessi inserita in un quadro d'unione dei confini territoriali dei comuni interessati.

Ogni tavola di piano è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale.

È bene chiarire che la superficie di esproprio definitiva sarà solo quella risultante dal tipo di frazionamento redatto sulla base del rilievo delle opere effettivamente realizzate. A seguito di tale rilievo saranno nuovamente calcolate le superficie di occupazione di ogni singola particella secondo i disposti delle norme di rilievo catastale.

6. Criteri geometrici per l'individuazione delle aree di occupazione

L'Allegato XXI di cui all'art. 164 del DLGS 163/2006 non prevede il Piano degli Espropri fra gli elaborati che compongono il Progetto Preliminare. Tuttavia allo scopo di avere una prima individuazione delle aree interessate e dei relativi costi, si è proceduto ad una definizione dei criteri che saranno seguiti nelle successive fasi di progettazione ed alla delimitazione delle aree relative .

Per entrambe le tratte, "comune" e "nazionale", si farà riferimento alla prassi seguita da RFI sulla rete principale ed Alta Velocità/Alta Capacità italiana, che comprende, ove possibile, la stipula di accordi-quadro e convenzioni con gli Enti Locali e le associazioni di categoria (N.B. si evidenzia che la Delibera Regione Piemonte DGR 16/609 del 01/08/2005 di approvazione del Progetto Preliminare della tratta Nazionale, esplicitamente recita :

" si ribadisce la richiesta di adottare, anche nella realizzazione dell'opera in oggetto, i criteri stabiliti nelle "Linee Guida per gli indennizzi TAV " del 22.7.88 sulla linea AC Torino – Milano. ")

Di seguito si riportano brevemente i criteri che verranno seguiti .

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano opportunamente georeferenziati secondo le indicazioni precedenti.

Tali contorni rappresentano l'elemento di riferimento per l'individuazione dei limiti delle aree di occupazione, distinguendo le stesse nelle seguenti categorie:

6.1 Area di esproprio definitivo

- ✓ per la sede della ferrovia e delle sue pertinenze;
- ✓ per deviazioni di strade, canali ed interferenze in genere ;
- ✓ per le mitigazioni ambientali ;
- ✓ fabbricati da demolire fuori dalla fascia di esproprio secondo quanto specificato più avanti.

Nel dettaglio:

Zone all'aperto

- Per sede in rilevato e/o trincea il limite di esproprio è, di norma, costituito dalla recinzione della sede ferroviaria come risultante dalle sezioni tipo ovvero, in caso di assenza della recinzione sarà posto a 5 m dal piede del rilevato e 4,5 m dal ciglio della scarpata. Nel caso di rilevato su muri, il limite viene, di norma, stabilito in mt.3 dal piede del muro, salvo possibili deroghe a detta distanza, da valutarsi caso per caso, ma che comunque dovrà essere tale da consentire eventuali operazioni di manutenzione.
- Per la sede in viadotto il limite di esproprio è una fascia di larghezza pari alla proiezione dell'impalcato, o dall'opera più esterna (es. fondazioni delle pile) più due strisce laterali di 3 m.
- Per la viabilità secondaria il limite di esproprio è definito dall'ingombro dell'opera stessa e delle opere accessorie (canalette, recinzioni, opere di raccordo, ecc). In mancanza di dettagli progettuali si è presa in considerazione una fascia di 20 m per lato dall'asse stradale.
- Per le zone intercluse, il limite di esproprio è definito dal perimetro di inaccessibilità creato dalle infrastrutture.

N.B.: in prima istanza, e ove non sia possibile trovare accordi, per gestirle tramite asservimenti, saranno comprese nei piani di esproprio, le aree, anche esterne al contorno dell'opera ferroviaria, che verranno trasformate definitivamente per es. interessate da gli interventi di riambientalizzazioni, opere di mitigazione o deposito definitivo di materiali. che subiscono modifiche significative rispetto alla situazione quo-ante. Tramite un confronto con gli Enti territoriali verranno definite le modalità per la definitiva proprietà/gestione delle aree stesse.

Zone in galleria

- Per la sede in galleria naturale : in linea di principio, salvo le diverse indicazioni per casi particolari che verranno fornite dai tecnici progettisti in prima istanza, e salvo diversi accordi che sia possibile raggiungere caso per caso, sarà prevista l'espropriazione del terreno soprastante se la ricopertura è inferiore a mt. 7, e l'asservimento se la ricopertura è compresa tra 7 e 15 m.
- Per la sede in galleria artificiale: anche queste opere, normalmente caratterizzate da basse coperture, e fatte salve le problematiche della fase realizzativa che saranno trattate in termini di occupazione temporanea, si procederà normalmente in termini di esproprio. A livello di indicazione generale i limiti di esproprio (od asservimento) sono determinati da una striscia di terreno di larghezza pari alla larghezza esterna della galleria più due fasce laterali di 3 m. Tuttavia, poiché gli imbocchi delle gallerie sono aree soggette a significativi movimenti terra con conseguente modifica dello stato dei luoghi, ove è necessario prevedere aree di risistemazione ambientale ne verrà considerata in prima istanza l'espropriazione definitiva. Inoltre, è stata prevista un'ulteriore fascia di occupazione temporanea (normalmente di \approx mt. 15) necessaria per le lavorazioni e la rimodellazione dei versanti. Sarà comunque verificata la possibilità caso per caso di accordi che consentano una fruibilità, anche con limitazioni delle aree interessate.

Tali aree verranno assoggettate al vincolo di cui al comma 7 dell'art. 165 del D. LGS. 163/2006 in base al quale, nell'ambito del corridoio, gli enti locali non potranno rilasciare

permessi di costruire né altri titoli abilitativi all'edificazione senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato apposita compatibilità tecnica.

6.2 Aree da asservire (nel caso di elettrodotti o sotterranee sopra-sottoservizi)

- Per gli elettrodotti aerei in derivazione da elettrodotti esistenti sarà asservita una fascia a cavallo dell'asse della linea di mezzera, la cui ampiezza, per linee a semplice terna a 132 kV, sarà pari a 20 m per lato.
- Per gli elettrodotti interrati sarà asservita una fascia di mt. 5 per parte a cavallo dell'asse di mezzera della linea.

6.3 Aree da occupare temporaneamente non preordinate all'esproprio

- Le aree su cui sono previsti cantieri, aree di lavoro, piste di cantiere, od interessate da sbancamenti e successivi ritombamenti, costruzioni di gallerie artificiali, deviazioni temporanee di rampe stradali o canali, e che al termine dei lavori saranno ripristinate nello stato quo-ante, sono soggette ad "occupazione temporanea".
- Per la teleferica sarà considerata una fascia di occupazione di mt. 22,50 per parte rispetto all'asse di mezzera.
- Per i nastri trasportatori, sarà considerata una fascia di occupazione temporanea i cui limiti saranno nel caso di nastro "al terreno" di mt. 4 per parte oltre l'ingombro massimo del nastro stesso e nel caso di nastro aereo di mt. 1,50.

6.4 Fabbricati

Per quanto riguarda i fabbricati è stata preventivamente valutata la demolizione di tutti quelli situati all'interno di una fascia di mt. 30 dal filo di scartamento della rotaia più vicina; si è inoltre presa in considerazione l'eventuale demolizione di fabbricati situati fuori dalla fascia di esproprio, qualora se ne riscontri la "effettiva incompatibilità", od in presenza di un indennizzo deprezzamento superiore al 40 % del valore commerciale dell'immobile (vedi linee guida TAV), il proprietario ne richiama l'esproprio.

6.5 Fascia di rispetto

Con riferimento al livello preliminare della progettazione, il D.Lgs. 163/2006, art. 165 prevede che " il progetto preliminare.. deve evidenziare, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia",

In tal senso, il progetto evidenzia, nell'apposito elaborato grafico:

- Con linea continua di colore rosse le aree impegnate dall'opera oggetto della progettazione preliminare e delle opere ad essa connesse (senza ulteriore dettaglio in termini di finalità delle stesse e di limite alla proprietà che verrà imposto);
- Con linea continua di colore blu scuro le rispettive fasce di rispetto dell'opera ferroviaria (DPR 753/1980, che prevede una fascia di rispetto di 30 mt dal filo

della rotaia più esterna) e delle opere stradali eventualmente interessate dalla progettazione (DM 1 aprile 1968, n. 1404);

- Con linea continua di colore viola un apposito corridoio a cavallo del tracciato ferroviario o del tracciato delle eventuali opere stradali interferite, che verrà assoggettato al vincolo di cui al comma 7 dell'art. 165 del D.Lgs. 163/2006 in base la quale, nell'ambito del corridoio gli enti locali non potranno rilasciare permessi di costruire né altri titoli abilitativi all'edificazione senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato apposita compatibilità tecnica. Nei precedenti progetti per L.O. predisposti da Italferr è stato previsto, salvo casi particolari, una fascia di colore verde di 75 mt di larghezza da ciascun lato del tracciato dell'opera ferroviaria. Tale corridoio dovrà essere riportato anche se il tracciato corre in galleria qualora si reputi necessario, in considerazione della destinazione d'uso del territorio sovrastante la galleria medesima, disporre di particolari tutele nei confronti di ipotesi di edificazioni private potenzialmente non compatibili con l'opera strategica in progettazione.

ALLEGATI

1. I criteri utilizzati nei calcoli delle indennità

Inizialmente è stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto in sintesi:

- ✓ aree agricole;
- ✓ aree edificabili (produttive, residenziali, terziarie e a servizi);
- ✓ aree interessate da “usi civici”.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- ✓ aree da espropriare;
- ✓ aree da asservire
- ✓ fasce di rispetto
- ✓ aree da occupare temporaneamente;

Sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed in particolare:

- ✓ per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39
- ✓ per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42.
- ✓ per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
- ✓ per i terreni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
- ✓ per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione (es. cantieri) in base agli art. 49 e 50.

Sulla base degli studi per le mitigazioni ambientali sono stati individuati alcuni fabbricati che, per effetto del passaggio della nuova ferrovia, sono suscettibili di una diminuzione del loro valore venale.

In linea di principio si considera che tale diminuzione di valore si verificherà per tutti i fabbricati ubicati entro una fascia compresa tra i mt 30 e 75 dalla rotaia più vicina.

2. Il calcolo delle indennità complessive

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, si è provveduto al calcolo delle indennità provvisorie secondo i seguenti criteri.

2.1 Esproprio delle aree agricole

Determinato sulla base dei Valori Agricoli Medi della coltura maggiormente diffusa nella regione agraria, ottenuto per media ponderata (prato irriguo/seminativo irriguo) moltiplicato per la superficie.

I Valori Agricoli Medi vengono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri e sono reperibili presso il sito internet dell'Agenzia del Territorio. I vari comuni sono poi suddivisi in Regioni Agrarie, dalle quali risulta appartenere alla n. 10 il Comune di Sant'Ambrogio di Torino, mentre alla n. 4 i restanti comuni.

Ai fini della stima si è ipotizzata come figura prevalente quella del proprietario coltivatore diretto; quest'ultimo se accetta la proposta d'indennità, sarà risarcito con la triplicazione dell'indennità base prevista dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 40.

Inoltre è stata tenuta in considerazione anche la perdita dei frutti pendenti valutati forfettariamente in €/mq. 1,00.

Per quanto riguarda le aree da asservire per servitù di galleria si è applicato un deprezzamento del 30% del valore agricolo medio.

2.2 Esproprio delle aree edificabili e/o delle corti

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 37 comma 1).

Qualora sia stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato, ovvero perché a questo sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento del valore venale del bene (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 37 comma 2).

Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili (sia dei terreni, sia dei fabbricati) è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e, successivamente, confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi e più importanti riferimenti in materia è senz'altro *l'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (<http://www.agenziaterritorio.it/?id=590>); quest'ultimo è una banca dati suddivisa per comune e tipologia, continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Le fonti di rilevazione per le indagini *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare* sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili, registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee, nelle quali si

riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato. Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

Per i terreni edificabili si sono assunti ai fini della stima, i seguenti valori venali unitari medi:

✓ aree con destinazione a servizi	€/mq. 60,00
✓ aree con destinazione produttiva	€/mq. 150,00
✓ aree con destinazione residenziale	€/mq. 200,00
✓ aree turistico ricettive	€/mq. 75,00

2.3 Esproprio delle aree edificate

La costruzione della nuova ferrovia causerà la demolizione di alcuni fabbricati di differenti tipologie (servizi, produttivi, residenziali e turistico ricettivi).

I valori unitari utilizzati sono stati ricercati sul libero mercato e poi confrontati con i dati reperibili *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (<http://www.agenziaterritorio.it/?id=590>).

Per definire una stima dell'importo delle demolizioni si sono considerate le diverse tipologie di fabbricato. Non potendo in questa fase preliminare fare un'indagine puntuale dei vari immobili, gli stessi sono stati tutti assimilati ad edifici residenziali a tre piani fuori terra, con calcolo della superficie a livello cartografico.

Sempre a scopo di semplificazione, è stato assunto come valore venale unitario medio, assimilabile a fabbricati in buono stato di manutenzione, il prezzo di €/mq. 2.000,00, valore assunto dal confronto dei dati reperiti attraverso *l'Osservatorio del Mercato Immobiliare* e confrontato con alcune agenzie immobiliari della Val Susa (es. Tecnocasa, Tecnorete), a cui è stato aggiunta un valore forfettario per comprendere i valori venali dei manufatti di cui è prevedibile la demolizione quali recinzioni, piazzali, bassi fabbricati.

Si sottolinea, inoltre, che tra gli edifici da espropriare vi è la Casa di riposo San Giacomo di Susa. Per questo edificio si prevede un indennizzo per l'esproprio dell'immobile ed un indennizzo per la ricollocazione della struttura in un edificio consono ad accogliere gli ospiti della casa.

2.4 Indennità per le occupazioni temporanee

Calcolato sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (secondo il Valore Agricolo Medio per le aree agricole e secondo il Valore Venale per le aree edificabili) ipotizzando prevalente la figura del proprietario che accetta e che, nel caso di terreno agricolo, sia anche coltivatore diretto.

Si ipotizza infine che le occupazioni per i cantieri tra la fase iniziale di preparazione e la fase finale di ripristino dureranno complessivamente dodici anni.

2.5 Indennità per le fasce di rispetto

Per i terreni ricadenti nelle fasce di rispetto è stata calcolata un'indennità per la diminuzione del valore nella misura del 20% del valore venale degli immobili.

2.6 Indennità' per lo spostamento dei sotto - sopra servizi

Normalmente le indennità per tali opere rientrano nella fattispecie dell'asservimento che, nel caso delle linee elettriche, è stato considerato pari un quarto dell'indennità oltre le maggiorazioni per la fascia di percorrenza del cavo e un ottavo oltre le maggiorazioni per la fascia di asservimento che cambia in funzione della tensione.

2.7 Indennità' per disturbo arrecato ad immobili frontisti

Gli indennizzi sono anche comprensivi dei danni indiretti arrecati sia ai beni espropriati parzialmente sia a quelli non espropriati che, per effetto del passaggio dell'opera pubblica, subiranno una diminuzione del valore (art. 33 e 44 D.P.R. 327/2001) ed in particolare:

- ✓ per i terreni espropriati parzialmente è previsto un indennizzo per la riduzione della consistenza fisica dell'azienda o per i danni da intersecazione derivanti dalla formazione di corpi aziendali separati. Considerata la notevole frammentazione del territorio in appezzamenti di piccole dimensioni si ritiene che l'incidenza di tali danni sarà piuttosto bassa, poiché non risulteranno occupate vere e proprie aziende agricole, bensì piccole particelle per di più di proprietà differenti. In questa fase del procedimento non risulta, quindi, possibile un'analisi puntuale che richiederebbe la conoscenza delle effettive consistenze immobiliari delle eventuali aziende agricole. Pertanto si considera un'incidenza percentuale pari al 10% calcolata sull'indennità di esproprio per i terreni agricoli comprese le maggiorazioni.
- ✓ ai proprietari che, a causa della costruzione dell'opera, subiranno un deprezzamento del loro immobile per effetto della diminuzione della luminosità e del soleggiamento, nonché per le immissioni di rumore e vibrazioni, è stato valutato un indennizzo secondo i seguenti criteri:
 - Riduzione di luminosità e soleggiamento-deprezzamento pari al 5%.
 - Immissioni di rumore e vibrazioni-deprezzamento pari al 2%.

Tali quote sono considerate per un periodo di 12 anni (9 anni di cantiere più ulteriori 3 anni di esercizio) al saggio del 10%.

2.8 Costi tecnici

Sono state considerate inoltre le spese di acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita ecc.. Queste spese sono state forfettariamente stimate nella misura del 7% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

2.9 Imposte

Infine sono stati considerati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Non avvenendo il trasferimenti direttamente a favore dello Stato si devono considerare le seguenti aliquote:

TIPOLOGIA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE	TOTALE
Terreni agricoli	15%	2%	1%	18%
Terreni non agricoli	8%	2%	1%	11%
Fabbricati	7%	2%	1%	10%

2.10 Determinazione delle indennità

Complessivamente si è stimato che il progetto andrà ad interessare 3060 particelle catastali. Il calcolo, eseguito con i criteri esposti nei paragrafi precedenti, è evidenziato nelle tabelle che seguono.

AREA DI SUSÀ TABELLA RIEPILOGATIVA INDENNITÀ																	
DESCRIZIONE	AN NI / PER C.	GIAGLIONE			MOMPANTERO			MONCENISIO			SUSÀ			VENAUS			TOTALE INDENNITÀ (€)
		Indennità à c.u. (€)	superfici e (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superfici e (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superfici e (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	
Indennità base agricole		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,40	250.235,00	350.679,33	0,00	0,00	0,00	350.679,33
Maggiorazioni aree agricole		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	701.358,66	0,00	0,00	0,00	701.358,66
Frutti pendenti	€/mq 1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.235,00	0,00	0,00	0,00	250.235,00
Indennità base edificabili		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91,49	172.188,00	15.753.930,00	0,00	0,00	0,00	15.753.930,00
Indennità aree edificate (demolizione fabbricati)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	6.585,00	13.170.000,00	0,00	0,00	0,00	13.170.000,00
Occupazioni temporanee	12	4,20	76.690,00	322.420,10	4,20	23.251,00	97.751,85	4,20	60.453,00	254.156,50	39,53	110.186,00	4.356.031,52	0,24	331.227,00	1.392.544,55	6.422.904,53
Fasce di rispetto	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,31	13.625,00	17.823,88	0,00	0,00	0,00	17.823,88
Asservimento galleria	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,26	4.740,00	5.978,37	0,00	0,00	0,00	5.978,37
Asservimento elettrodotta		0,00	0,00	0,00	15,81	21.225,00	335.573,56	0,00	0,00	0,00	30,24	23.510,00	710.993,98	1,88	26.595,00	14.183,92	1.060.751,47
Danni indiretti aree agricole	10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.203,80	0,00	0,00	0,00	105.203,80
Danni indiretti fabbricati	10% - 12 anni	0,00	0,00	392.112,00	0,00	0,00	1.342.152,00	0,00	0,00	919.800,00	0,00	0,00	5.611.536,00	0,00	0,00	2.321.424,00	10.587.024,00
Costi tecnici	7%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.176.417,76	0,00	0,00	0,00	1.176.417,76
Imposte terreni agricoli	18%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189.366,84	0,00	0,00	0,00	189.366,84
Imposte terreni non agricoli	11%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.732.932,30	0,00	0,00	0,00	1.732.932,30
Imposte fabbricati	10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.317.000,00	0,00	0,00	0,00	1.317.000,00
TOTALE PER COMUNE			76.690,00	714.532,10	20,01	44.476,00	1.775.477,42	4,20	60.453,00	1.173.956,50	2.165,24	581.069,00	45.449.487,44	2,11	357.822,00	3.728.152,47	52.841.605,93

AREA DI CHIUSA TABELLA RIEPILOGATIVA INDENNITA'														
DESCRIZIONE	ANNI / PERC.	CHIUSA SAN MICHELE			CONDOVE			SANT'AMBROGIO			VAIE			TOTALE INDENNITA' (€)
		Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	Indennità c.u. (€)	superficie (mq)	Indennità tot (€)	
Indennità base agricole		1,40	180.469,00	252.909,26	0,00	0,00	0,00	2,24	162.000,00	363.123,00	1,40	41.712,00	58.455,20	674.487,45
Maggiorazioni aree agricole		0,00	0,00	505.818,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	726.246,00	0,00	0,00	116.910,39	1.348.974,91
Frutti pendenti	€/mq. 1,00	0,00	0,00	180.469,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.000,00	0,00	0,00	41.712,00	384.181,00
Indennità base edificabili		175,62	13.484,00	2.368.100,00	0,00	0,00	0,00	118,30	18.467,00	2.184.675,00	60,00	687,00	41.220,00	4.593.995,00
Indennità aree edificate (demolizione fabbricati)		2.000,00	6.246,00	12.492.000,00	2.000,00	798,00	1.596.000,00	2.000,00	3.369,00	6.738.000,00	0,00	0,00	0,00	20.826.000,00
Occupazioni temporanee	12	4,20	72.491,00	304.766,66	150,00	14.935,00	2.240.250,00	8,36	47.603,00	397.940,44	0,00	0,00	0,00	2.942.957,11
Fasce di rispetto	20%	18,01	14.862,00	267.638,58	0,00	0,00	0,00	4,97	32.655,00	162.217,63	0,00	0,00	0,00	429.856,21
Asservimento galleria	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,26	1.401,00	1.767,03	1.767,03
Asservimento elettrodotto		0,53	420,00	220,72	0,53	80,00	42,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262,76
Danni indiretti aree agricole	10%	0,00	0,00	75.872,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.936,90	0,00	0,00	17.536,56	202.346,24
Danni indiretti fabbricati	12 anni-10%	0,00	0,00	8.557.248,00	0,00	0,00	2.342.592,00	0,00	0,00	4.923.912,00	0,00	0,00	35.280,00	15.859.032,00
Costi tecnici	7%	0,00	0,00	218.877,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.183,08	0,00	0,00	15.160,99	463.222,02
Imposte terreni agricoli	18%	0,00	0,00	136.571,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.086,42	0,00	0,00	31.565,81	364.223,22
Imposte terreni non agricoli	11%	0,00	0,00	260.491,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.314,25	0,00	0,00	4.534,20	505.339,45
Imposte fabbricati	10%	0,00	0,00	1.249.200,00	0,00	0,00	159.600,00	0,00	0,00	673.800,00	0,00	0,00	0,00	2.082.600,00
TOTALE PER COMUNE		2.199,76	287.972,00	26.870.183,46	2.150,53	15.813,00	6.338.484,04	2.133,87	264.094,00	17.106.434,72	62,66	43.800,00	364.142,17	50.679.244,39

TABELLA GENERALE DELLE INDENNITA'										
DESCRIZIONE	CHIUSA SAN MICHELE	CONDOVE	GIAGLIONE	MOMPANTERO	MONCENISIO	SANT'AMBROGIO	SUSA	VAIE	VENAUS	TOTALE INDENNITA' (€)
	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	Indennità tot (€)	
Indennità base agricole	252.909,26	0,00	0,00	0,00	0,00	363.123,00	350.679,33	58.455,20	0,00	1.025.166,78
Maggiorazioni aree agricole	505.818,51	0,00	0,00	0,00	0,00	726.246,00	701.358,66	116.910,39	0,00	2.050.333,56
Frutti pendenti	180.469,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.000,00	250.235,00	41.712,00	0,00	634.416,00
Indennità base edificabili	2.368.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.184.675,00	15.753.930,00	41.220,00	0,00	20.347.925,00
Indennità aree edificate (demolizione fabbricati)	12.492.000,00	1.596.000,00	0,00	0,00	0,00	6.738.000,00	13.170.000,00	0,00	0,00	33.996.000,00
Occupazioni temporanee	304.766,66	2.240.250,00	322.420,10	97.751,85	254.156,50	397.940,44	4.356.031,52	0,00	1.392.544,55	9.365.861,64
Fasce di rispetto	267.638,58	0,00	0,00	0,00	0,00	162.217,63	17.823,88	0,00	0,00	447.680,09
Asservimento galleria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.978,37	1.767,03	0,00	7.745,40
Asservimento elettrodotto	220,72	42,04	0,00	335.573,56	0,00	0,00	710.993,98	0,00	14.183,92	1.061.014,23
Danni indiretti aree agricole	75.872,78	0,00	0,00	0,00	0,00	108.936,90	105.203,80	17.536,56	0,00	307.550,03
Danni indiretti fabbricati	8.557.248,00	2.342.592,00	392.112,00	1.342.152,00	919.800,00	4.923.912,00	5.611.536,00	35.280,00	2.321.424,00	26.446.056,00
Costi tecnici	218.877,94	0,00	0,00	0,00	0,00	229.183,08	1.176.417,76	15.160,99	0,00	1.639.639,77
Imposte terreni agricoli	136.571,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.086,42	189.366,84	31.565,81	0,00	553.590,06
Imposte terreni non agricoli	260.491,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.314,25	1.732.932,30	4.534,20	0,00	2.238.271,75
Imposte fabbricati	1.249.200,00	159.600,00	0,00	0,00	0,00	673.800,00	1.317.000,00	0,00	0,00	3.399.600,00
TOTALE PER COMUNE	26.870.183,46	6.338.484,04	714.532,10	1.775.477,42	1.173.956,50	17.106.434,72	45.449.487,44	364.142,17	3.728.152,47	103.520.850,33
TOTALE PER ANAS, CONSEPI, SITAF										10.573.150,00
TOTALE										114.094.000,33

Il valore complessivo delle indennità così determinato (circa 103,5 M€) è stato poi ulteriormente incrementato per tenere conto degli ulteriori specifici oneri legati all'occupazione di aree di proprietà SITAF (delocalizzazione di molte delle funzionalità attualmente presenti nella zona dell'autoporto) e CONSEPI (delocalizzazione e/o indennizzo per cessazione attività).

In assenza di indicazioni specifiche da parte di questi Soggetti, si è ragionevolmente ipotizzato che tale indennità possa corrispondere all'incirca all'occupazione di analoga estensione di superficie destinata a servizi in altro luogo ed è stata pertanto posta forfettariamente pari ai 2/3 dell'indennità base edificabili per il comune di Susa (circa 10,5 M€).

Si evidenzia che il costo degli espropri così determinato risulta già essere un costo finale che non viene quindi moltiplicato per i coefficienti K e P.A.I.

3. Validità dei prezzi nel tempo

Tutti i valori indicati sono calcolati alla data di riferimento (gennaio 2010) del presente Progetto Preliminare. Considerato che dalla data d'oggi al momento dell'avvio della procedura espropriativa potrà trascorrere un lasso di tempo anche significativo i suddetti valori dovranno essere aggiornati sulla base dei Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'anno in cui inizieranno le occupazioni per quanto attiene alle aree agricole. In modo equivalente dovranno essere aggiornati i Valori Venali delle aree edificabili e dei fabbricati e, conseguentemente, i danni connessi ai fabbricati. L'aggiornamento dovrà essere equiparato agli effettivi valori di mercato esistenti al momento di inizio delle occupazioni.