



REGIONE DEL VENETO

AREA TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO - DIREZIONE INFRASTRUTTURE TRASPORTI E LOGISTICA

UO INFRASTRUTTURE STRADE E CONCESSIONI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Marco d'Elia

SISTEMA FERROVIARIO METROPOLITANO REGIONALE

S. F. M. R.

(Atto del 06/12/2016)

LINEE VENEZIA-QUARTO D'ALTINO e MESTRE-TREVISO

ELIMINAZIONE DEI P.L. AL km 1+337 e km 1+445

VENEZIA - Via Gazzera Alta

PROGETTO ESECUTIVO

INTERVENTO 1.09bis				N° ELABORATO		
ESPROPRI				16.01.00.00		
Piano particellare				SCALA		
Relazione giustificativa e stima degli espropri				-		
				NOME FILE		
				0409E02-16010000-ERT001_E00		
E00	Emissione		10/2019	F. Lorenzin	Q.T. Thai Huynh	M. Fioratti
Revisione	Descrizione		Data	Redatto	Verificato	Approvato
COMMESSA		DOCUMENTO		REV.		TAVOLA
0409E02		E RT 001		E00		1 di 1
Il Direttore Tecnico Ing. Stefano Susani			Il Progettista e Responsabile dell'integrazione fra le prestazioni specialistiche Ing. Michele Fioratti			
 <p>Via Squero, 12 - 35043 Monselice (PD)</p>						



INDICE

1	ANALISI PRELIMINARE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SOMME DA ACCANTONARE PER ESPROPRI E ASSERVIMENTI	2
1.1	CRITERIO DI ANALISI	2
1.2	CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE TERRITORIALI INTERESSATE DAI LAVORI	2
1.3	LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DEI TERRENI PER LE STIME	3
1.3.1	Terreni agricoli	3
1.3.2	Aree con potenzialità edificatoria.....	3
1.4	GLI ONERI E LE SPESE LEGATE ALLE ESPROPRIAZIONI.....	5
1.5	TABELLA RIEPILOGATIVA	6
2	STIMA SOMMARIA	7
2.1	ALLEGATO N° 1 – OSSERVATORIO IMMOBILI	8

1 ANALISI PRELIMINARE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SOMME DA ACCANTONARE PER ESPROPRI E ASSERVIMENTI

1.1 CRITERIO DI ANALISI

Con riferimento al DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 GIUGNO 2001 N. 327 (G.U. 16-8-2001, n. 189 - suppl.) “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.”, e ss. mm. ii. Aggiornato al 2017, con riferimento al Regolamento generale del Codice dei contratti pubblici (D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), è stata eseguita un’analisi per determinare l’area relativa a nuove occupazioni, in quanto parte del tracciato ricade già su aree già di proprietà delle Ferrovie, del Comune di Venezia, del Consorzio e del Demanio pubblico.

La distinzione entro il limite di intervento tra aree pubbliche e private è stata fatta confrontando il massimo ingombro dell’opera con il rilievo celerimetrico e gli estratti di mappa catastali, distinguendo, attraverso le visure, le aree già di proprietà pubblica da quelle ricadenti su terreni coltivati e/o adiacenti ad abitazioni e assumendo, quindi, queste ultime come aree da espropriare.

1.2 CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE TERRITORIALI INTERESSATE DAI LAVORI

L’intervento in oggetto, denominato 1.09bis, si colloca nel comune di Venezia Mestre; esso prevede il completamento delle opere viarie denominate “Raccordo Via Brendole – Castellana, necessarie per l’eliminazione del PL posto alla progressiva km 1+337 della linea Venezia – Quarto d’Altino. L’intervento di soppressione del passaggio a livello prevede, infatti, la realizzazione di un insieme di opere finalizzate anche al miglioramento ed alla messa in sicurezza della rete viaria urbana locale del rione di Gazzera.

Sotto il profilo urbanistico, per la determinazione della stima sommaria, l'intervento insiste, su aree con destinazione "B residenziali", "E zona agricola di pregio ambientale" e su sedime stradale e autostradale esistenti.

1.3 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DEI TERRENI PER LE STIME

1.3.1 Terreni agricoli

La determinazione delle indennità di esproprio per i terreni agricoli è stata effettuata secondo i criteri di calcolo riportati nel TU, a valle della sentenza n°181 anno 2011 della Corte Costituzionale, la quale stabilisce l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40 commi 2 e 3, del TU per l'appunto in materia di espropri. Sulla base di questa sentenza, l'indennizzo si basa sul criterio del valore agricolo o del valore venale del bene, identificando attraverso ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile prezzo di mercato relativo alla compravendita dei terreni. Tale valore è stato anche comparato con le tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la Provincia di Venezia, Ente territoriale di competenza, emesse attraverso la rispettiva commissione provinciale, validi per l'anno 2019, le quali determinano l'eventuale indennità aggiuntiva spettante al coltivatore diretto. Considerando che l'effettiva indennità aggiuntiva può essere determinata solo nel momento in cui vi è la presa in possesso del bene, in base alle effettive colture praticate e ai frutti pendenti, è stato definito un VAM medio quale valore di riferimento per l'indennità aggiuntiva, in base alle varie colture interessate dagli espropri.

1.3.2 Aree con potenzialità edificatoria

Per quanto riguarda la classificazione delle aree non agricole, è stato preso in considerazione anche il VPRG Terraferma del comune di Venezia Approvato con DGRV n°3905 del 03/12/2004 e DGRV n°2141 del 29/07/2008 – che riporta nell'area interessata dal progetto zone agricole e zone residenziali, che nello

specifico, anche in riferimento alle Norme Tecniche, si possono equiparare ad una zona residenziale di tipo “B”.

L’analisi invece per la determinazione del valore unitario dei terreni con capacità edificatoria in ambito urbano, è stata realizzata partendo dai dati forniti dall’Osservatorio Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio, la quale rende disponibili i valori di vendita degli immobili al metro quadro in funzione della zona, della tipologia e della destinazione d’uso (allegato n°1 – Osservatorio Immobili).

Per la zona di interesse l’indagine nei piani di compravendita di fabbricati ha fornito valori da un minimo di circa 1500 €/m² fino ad un massimo di circa 1900 €/m², sulla base dei dati del secondo semestre del 2018.

Si ritiene congruo ipotizzare che il valore del terreno corrisponda al 10% del valore di vendita come dato di riferimento per la zona.

Le analisi indicano, quindi, un valore di mercato dei terreni (dotati delle infrastrutture tecnologiche primarie) dell’ordine dei 170 €/m².

In base alle suddette osservazioni e considerando che le aree occupate sono in parte pertinenze marginali, senza ulteriore significativa capacità edificatoria, salvo consentire minimali ampliamenti già ricadenti in area residenziale, e in parte nuove future aree residenziali o di trasformazione non ancora urbanizzate, si è ritenuto congruo ipotizzare che il valore di riferimento per la tipologia di zona definita dal DGRV vigente, sia:

- Zone residenziali di tipo “B” 85 €/m²

1.3.2.1 NOTE

La particella sita nel comune di Venezia Mestre al foglio 134 mappale 399 risulta essere al catasto terreni un Ente Urbano, mentre al catasto fabbricati non risulta esserci alcuna correlazione. Da una visura storica i vari sub relativi al mappale 399 risultano essere tutti soppressi. Su tale particella però, ricadente in zona

residenziale “B”, insiste un fabbricato di civile abitazione, ed essendo la stessa occupata temporaneamente dai lavori si ritiene congruo ipotizzare un valore in linea con le considerazioni espresse in precedenza assegnando quindi alla particella un valore di 85 €/m².

Un altro caso particolare riguarda la particella sita nel comune di Venezia Mestre al foglio 134 mappale 1789, la quale riporta in visure la scritta “Area di enti urbani e promiscui” e risulta essere un “ENTE URBANO”. Con tale termine definito nella casella Qualità Classe, senza che il mappale abbia un intestatario, vengono classificati porzioni di terreno derivanti in genere da operazioni di frazionamento il cui iter nel tempo non è mai stato completato. Si tratta in genere di marciapiedi, allargamenti stradali, aree di sosta, piazze reliquati stradali o idraulici insorti anni orsono sui quali non è stato completato il processo di intestazione del bene all’ente pubblico di competenza. Nel caso specifico sembra che la particella possa essere di proprietà del “Consorzio di Bonifica Acque Risorgive”, per cui non è stato previsto alcun indennizzo economico.

1.4 GLI ONERI E LE SPESE LEGATE ALLE ESPROPRIAZIONI

Dalla presunzione che i proprietari dei terreni agricoli siano anche coltivatori diretti, ad essi spetta un indennizzo aggiuntivo pari al VAM. Inoltre dovranno essere aggiunte:

- indennizzo per **danni , frutti pendenti e eventuale acquisto (su richiesta) di reliquati**; tali voci possono essere complessivamente stimate al 5% dell’indennità principale;
- spese di registrazione (art. 10 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 -di seguito TUR- nonché art. 1 comma 609 della Legge di stabilità del 2014) pari al 9%;
- spese per frazionamenti catastali e atti notarili stimati al 10%;
- indennità aggiuntiva del 10% per accettazione bonaria delle indennità proposte per le sole aree non agricole;



- indennizzo per occupazioni temporanee e di cantiere pari ad un dodicesimo di quanto dovuto in caso di esproprio dell'area e per ogni mese o frazione di mese una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

1.5 TABELLA RIEPILOGATIVA

La planimetria di esproprio e l'elenco ditte è composta da:

Totale Ditte (Espr./Temp./Servitù)	Totale Intestatari	Totale Fogli catastali	Totale Particelle
12	13	2	54

2 STIMA SOMMARIA

N.	Indicazioni	Unità Misura	Quantità	Parziale	Totale
	OCCUPAZIONE PER LE OPERE				
	Comune di VENEZIA/MESTRE				
	Esproprio				
	Terreni Agricoli in area Pubblica	m ²	8555	0,00	
	Terreni Agricoli in area Privata	m ²	14246	99.722,00	
	Maggiorazione per coltivazione (stima VAM medio 6,45 €/m ²)			91.886,70	
	Terreni edificabili/edificati	m ²	587	49.895,00	
	Indennità aggiuntiva del 10% per accettazione bonaria per sole aree non agricole			4.989,50	
	Fabbricati	m ²	0	0,00	
	TOTALE Esproprio				246.493,20
	Occupazione Temporanea	N. mesi previsti: 17			
	Terreni Agricoli in area Pubblica	m ²	7975	0,00	
	Terreni Agricoli in area	m ²	8169	6.750,78	
	Terreni edificabili	m ²	874	8.770,34	
	Terreni edificati	m ²	0	0,00	
	TOTALE Occupazione temporanea				15.521,12
	TOT PER IL COMUNE DI VENEZIA/MESTRE				262.014,32
	Danni, frutti pendenti e reliquati	5%		13.100,72	
	Spese per frazionamenti catastali e atti notarili	10%		26.201,43	
	Spese di registrazioni	9%		23.581,29	
	IMPORTO TOTALE DELLA SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI				324.897,76
	IMPORTO TOTALE ARROTONDATO				325.000,00

2.1 ALLEGATO N° 1 – OSSERVATORIO IMMOBILI



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE PERIFERIA

Codice di zona: E24

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	1500	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1400	1800	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1500	1900	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)