



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



MIT  
MINISTERO  
DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI



Italiadomani  
PIANO NAZIONALE  
DI RIPRESA E RESILIENZA



Regione Lombardia  
Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche



FERROVIENORD  
FNM GROUP



un progetto di  
FNM FERROVIENORD ATENORE

CODICE  
COMMESSA

LIVELLO  
PROGETTAZIONE

D.P.R.  
207/10

PROGRESSIVO  
ELABORATO

CATEGORIA  
OPERA

NUMERO  
OPERA

REVISIONE

SCALA

B 3 5

D

i

0 0 2

I T

- -

R 0

===

IMPIANTO DI PRODUZIONE, STOCCAGGIO E DISTRIBUZIONE IDROGENO  
ADEGUAMENTO IMPIANTO FERROVIARIO DI EDOLO  
Progetto Definitivo

Lotto Funzionale 1  
Elenco ditte

Revisioni		Data	Descrizione	Redatto	Controllato
	3		-		
	2		-		
	1		-		
	0	Lug. 2024	PRIMA EMISSIONE		

FERROVIENORD

APPALTATORE

Progettista	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	DATA
	CODICE ARCHIVIO COLLABORATORE			AGG.

## **1. ESPROPRI ED OCCUPAZIONI**

Nel processo di determinazione della stima dell'area assoggettata a procedura espropriativa, la normativa di riferimento risulta essere il D.P.R. n. 327/2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", considerando le successive modifiche ed integrazioni apportate.

### **1. INDENNITA' DI ESPROPRIO AREA EDIFICATA**

La determinazione del valore dell'indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 38, ovvero facendo riferimento al valore venale della costruzione legittimamente edificata.

La determinazione del valore venale ha fatto riferimento a quanto determinato nella perizia di stima redatta dal Geom. Alessandro Vitali, alla data del 14/06/2024 (professionista incaricato da FERROVIENORD), che stabilito un valore complessivo dell'immobile industriale pari 3.002.981,50 €.

Oltre al valore dell'immobile viene considerato il costo di trasferimento dei mezzi ed attrezzature, per un importo di 100.000,00 €, che la proprietà dovrà sostenere, per trasferire i propri beni strumentali presso la sede della società in Romania.

### **2. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

La determinazione del valore dell'indennità di occupazione temporanea è stata calcolata con riferimento all'art. 50 del DPR 327/2001, in cui il valore di esproprio a cui applicare il dodicesimo è stato riferito ad un'area destinata a viabilità

Nella valutazione è stato considerato un periodo di occupazione pari a 3 anni.

### **3. AGGIORNAMENTO PREZZI**

Si precisa che i valori applicati al fine della determinazione dei prospetti economici da destinare alla voce "Acquisizioni aree ed immobili" del budget di commessa sono riferiti all'anno 2024 e quindi risultano suscettibili di opportuni aggiornamenti (applicando un incremento del 5%) in base all'effettivo periodo di applicazione della procedura espropriativa.

### **4. IMPOSTE CATASTALI**

Si sono stimate le imposte indirette che si dovranno sostenere per la registrazione dei Decreti di Esproprio e/o Atti notarili, oltre all'indicazione IVA.

Per l'acquisto del fabbricato l'operazione sarà soggetta al regime del reverse charge ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.P.R. 633/1972 con applicazione dell'aliquota IVA ordinaria. Per quanto riguarda le imposte indirette, in virtù del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro, la cessione sconterà l'imposta di registro fissa nella misura di 200,00 €, sia in caso di operazione esente che in caso di opzione per l'imponibilità. Inoltre, l'operazione sconterà le imposte ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente, del 3% e dell'1% (cfr., Agenzia delle Entrate, circolare n. 18/E/2013).

Per l'acquisto dei diritti edificatori, con riferimento all'applicazione dell'IVA alla cessione dell'area edificabile, assumendo che non si tratti di una "pertinenza", si segnala che l'operazione sarà imponibile ai fini IVA in regime di reverse charge ed è prevista l'applicazione dell'aliquota ordinaria. Sul fronte delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, segnaliamo che queste ultime saranno applicate in misura fissa pari ad 200,00 € ciascuna.

## 5. RIFERIMENTI APPLICATIVI E AGGIORNAMENTO MAPPE CATASTALI

Gli estratti mappa presenti nel piano particellare sono stati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate ed aggiornati all'anno 2023.

N. piano part.	Ditta intestataria al Catasto o proprietari presunti	IDENTIFICAZIONE CATASTALE PARTICELLE CATASTO TERRENI								CONTRADA E CONFINI DELLE AREE DA ESPROPRIARE	Sup. da espropriare (mq.)	TITOLO DELLE OCCUPAZIONI ED OSSERVAZIONI	
		Mappa		Qualità	Classe	Superficie			Reddito				
		Fg.	Mapp.			ha	a	ca	Dominicale				Agrario
1	Area di enti urbani e promiscui	92	40	Ente Urbano	-	02	30	78	-	-		23.078	Lavori
		IDENTIFICAZIONE CATASTALE PARTICELLE CATASTO FABBRICATI											
		Fg.	Mapp.	Subalterno	Z. C.	Categoria		Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Ubicazione	
	SECOL SOCIETA' EDILE COSTRUZIONI E LAVORI S.A. con sede in Romania Proprietà per 1/1	92	40	4	-	A/3		7	5,5 vani	90 m <sup>2</sup>	255,65	Via Industriale n. 7 piano: T-1;	
		92	40	5	-	A/3		7	4,5 vani	62 m <sup>2</sup>	209,17	Via Industriale n. 7 piano: T-1;	
		92	40	9	-	D/7					26.738,00	Via Industriale n. 7 piano: T;	
	QUADRO SINTETICO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA FG. 92 MAPP. 40												
	Destinazione a P.G.T.	Ambito D1 - Aree produttive in ambito urbano						Indennità occupazione					
	Stato di fatto	Comparto industriale						Totale esproprio		€ 3.102.981,50			
	Accessi							Sottoservizi presenti					
Valore esproprio €.	€ 3.002.981,50						Note						
Sovrassuolo / Strutture													
Indennità aggiuntive	Trasferimento mezzi € 100.000,00												

N. piano part.	Ditta intestataria al Catasto o proprietari presunti	IDENTIFICAZIONE CATASTALE PARTICELLE CATASTO TERRENI							CONTRADA E CONFINI DELLE AREE DA OCCUPARE	Sup. da occupare (mq.)	TITOLO DELLE OCCUPAZIONI ED OSSERVAZIONI		
		Mappa		Qualità	Classe	Superficie						Reddito	
		Fg.	Mapp.			ha	a	ca				Dominicale	Agrario
2	Area di enti urbani e promiscui	92	548	Ente Urbano	-	00	04	92	-	-		110 60	Lavori Lavori
		92	strada	Strade Pubb.	-	01	39	49	-	-			
		IDENTIFICAZIONE CATASTALE PARTICELLE CATASTO FABBRICATI											
		Fg.	Mapp.	Subalterno	Z. C.	Categoria		Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Ubicazione	
	92	548	-	-		-		-	-	-	-		
	Comune di Edolo con sede in Edolo Proprietà per 1/1												
	QUADRO SINTETICO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA FG. 92 MAPP. 548												
	Destinazione a P.G.T.		Strada						Indennità occupazione		€ 275,00		
	Stato di fatto		Marciapiede						Totale temporanea		€ 825,00		
	Accessi								Sottoservizi presenti				
Valore occupazione temporanea €.		€ 2,50						Note					
Sovrassuolo / Strutture													
Indennità aggiuntive													
QUADRO SINTETICO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA FG. 92 MAPP. STRADA													
Destinazione a P.G.T.		Strada						Indennità occupazione		€ 150,00			
Stato di fatto		Strada						Totale temporanea		€ 450,00			
Accessi								Sottoservizi presenti					
Valore occupazione temporanea €.		€ 2,50						Note					
Sovrassuolo / Strutture													
Indennità aggiuntive													

## COMUNE DI EDOLO

Totale aree da espropriare	m <sup>2</sup>	23.078	€	3.102.981,50
Totale aree da occupare	m <sup>2</sup>	170	€	1.275,00
Totale procedure	m <sup>2</sup>	23.248	€	3.104.256,50
Imposte catastali:				
Tasse fabbricato industriale (3%) + (1%) + 200 €				€ 96.504,46
Tasse area edificabile misura fissa di 200 €	n.	1		€ 600,00
Aggiornamento (5% del totale procedure)				€ 155.212,83
<b>Totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>23.248</b>	<b>€</b>	<b>3.356.573,79</b>