

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
COMUNE di JESOLO

COMPLESSO COMMERCIALE "JESOLO MAGICA"
STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

Procedura di V.I.A.
ex Art. 10 L.R. n. 4 / 2016

OPERE COMPENSATIVE E DI MITIGAZIONE
SISTEMA INFRASTRUTTURALE

SOGGETTO
PROPONENTE: JESOLO 3000 SPA
Vicolo San Lorenzo, 16
37122 VERONA

JESOLO 3000 SPA
Sede Amm.va: Via G. Galilei, 4/A - 39100 Bolzano
Sede legale: Vicolo San Domenico, 16 - 37122 Verona
Partita IVA 02247160217

RELAZIONE DI STIMA PER IL CALCOLO
DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

CODICE ELABORATO

P 8 8 1 0 0 D
CODICE COMMESSA OPERA FASE

008
PROGRESSIVO

0
SUB

0 G C
REV ARG DIV

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Dicembre 2019	A. Bortolazzi	R. Davanzo	V. Granzotto
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
ESTENSORE SIA: arch. Roberto Davanzo

CON: arch. Emiliano Granzotto



PROTECO engineering s.r.l.

San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532

www.protecoeng.com

mail: protecoeng@protecoeng.com

mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it

P.I. 03952490278

SCALA:

FILE:

CTB: --.ctb

INDICE

1	Premessa	2
2	Elementi descrittivi delle opere infrastrutturali di progetto	2
2.1	Bretella unidirezionale di collegamento fra la SR 43 – via Adriatico e la SP 42 – via Roma Destra	2
2.2	Accesso unidirezionale e sottopasso da SR 43 – via Adriatico al Complesso Commerciale Jesolo Magica.....	3
3	Identificazione catastale e urbanistica.....	4
3.1	Bretella unidirezionale di collegamento SR 43 – SP 42	4
3.2	Accesso unidirezionale e sottopasso da SR 43 al Complesso Commerciale Jesolo Magica.....	7
4	Valori di esproprio.....	9
4.1	Stima delle indennità di esproprio per i terreni agricoli	9
4.1.1	Indennità aggiuntiva.....	10
4.2	Stima delle indennità di esproprio per le aree edificabili	10

1 Premessa

La presente relazione riguarda la quantificazione delle spese di esproprio necessarie per la realizzazione delle opere di compensazione e mitigazione infrastrutturale, di tipo viabilistico, connesse alla realizzazione del complesso commerciale "Jesolo Magica".

Dette opere infrastrutturali sono così costituite:

- una bretella di collegamento fra la SR 43 e la SP 42 – Jesolana, a nord del complesso commerciale, individuata quale opera di compensazione, in quanto avente l'obiettivo di alleggerire la pressione sulla rotatoria "Picchi", alla confluenza fra le due suddette infrastrutture, per indirizzare, bypassandola, i flussi di traffico provenienti dall'entroterra verso i lidi centrali e orientali del litorale jesolano.

L'opera, negli allegati progettuali è identificata quale QUADRO 1;

- un sottopasso di accesso diretto al nuovo complesso commerciale dalla medesima SR 43, definita quale opera di mitigazione, in quanto volta anch'essa ad alleggerire la pressione veicolare sulla stessa rotatoria "Picchi", ma agendo esclusivamente sugli effetti prodotti dalla realizzanda nuova struttura commerciale.

L'opera, negli allegati progettuali, è identificata quale QUADRO 2.

Oltre alle opere sopraindicate, si rammenta che il soggetto proponente ha già sottoscritto l'impegno con il comune di Jesolo per la realizzazione della nuova rotatoria posta all'intersezione fra via Roma Destra e via Mameli, opera che svolgerà una funzione importante nella fluidificazione dell'accessibilità alla zona centrale del Lido di Jesolo.

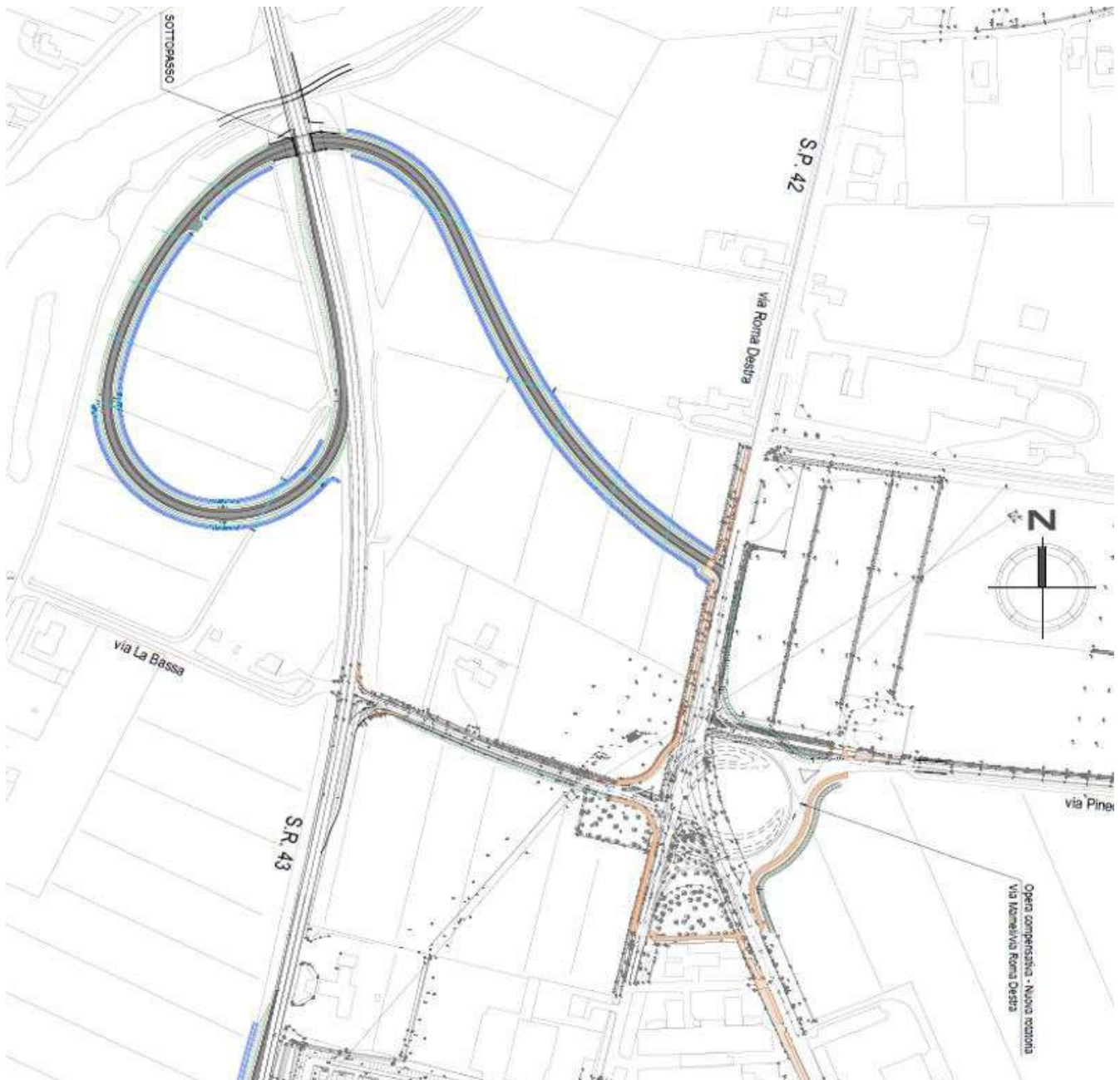
2 Elementi descrittivi delle opere infrastrutturali di progetto

2.1 Bretella unidirezionale di collegamento fra la SR 43 – via Adriatico e la SP 42 – via Roma Destra

L'opera, già oggetto di raccomandazione nella precedente Determina Dirigenziale Ambiente della Provincia di Venezia n. 204/2012, è contemplata dalla pianificazione urbanistica comunale. Essa avrebbe la finalità di alleggerire la pressione di traffico sulla rotatoria Picchi, favorendo sia l'accessibilità a Jesolo Magica, che alla zona centrale e alla parte orientale del Lido.

Lo sviluppo del progetto dettagliato e la puntuale osservanza dei criteri di progettazione stradale imposti dal rispetto delle norme tecniche vigenti, ha comportato la necessità di adeguare il tracciato indicato dal PRGC vigente, pur mantenendo forma e punti di stacco dalla viabilità esistente della bretella in progetto.

Tali adeguamenti hanno comportato una curvatura più ampia del tracciato in prossimità dello stacco della bretella dalla SR 43, nonché un allontanamento del punto di sottovia della stessa SR 43, che sarà realizzato con una struttura scatolare in c.a..



Stralcio planimetrico tratto dal progetto della bretella di collegamento unidirezionale fra la SR 43 e la SP 42.

2.2 Accesso unidirezionale e sottopasso da SR 43 – via Adriatico al Complesso Commerciale Jesolo Magica

La seconda opera infrastrutturale da costruirsi nella zona a sud dell'insediamento è costituita da una bretellina che dalla SR 43, con direzione Lido di Jesolo - Cavallino, si immetterà nei bacini di parcheggio meridionali del complesso, attraversando la SR 43 mediante un nuovo sottopasso. Onde ottenere le quote necessarie per sottopassare la SR, la bretellina svilupperà una curva tale da realizzare l'attraversamento perpendicolarmente alla SR medesima.

Il progetto tiene conto della vicinanza col P.U.A. "Navis", che risulta prospiciente al sito di Jesolo Magica, ma collocato sul lato opposto della SR 43.



Stralcio planimetrico tratto dal progetto dell'opera di accesso diretto a Jesolo Magica dalla SR 43.

Si tratterà di realizzare una rampa di svincolo monodirezionale ad una singola corsia che si staccherà dalla SR 43 in prossimità del nuovo complesso, scenderà in trincea e, con un nuovo manufatto di sottopasso, attraverserà a livelli sfalsati l'asse principale e quindi risalirà in superficie, fino ad attestarsi ai parcheggi del complesso commerciale stesso.

In conformità a quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, la suddetta rampa inizierà con una corsia di affiancamento in uscita dalla SR 43 e contemplerà un ramo secondario per l'accesso all'area del P.U.A. "Navis".

Infine, riguardo ai flussi in immissione sulla SR e in direzione della rotatoria Picchi, si prevede un affiancamento alla rampa di progetto, realizzando un breve tratto di carreggiata monodirezionale a due corsie, che faciliterà in tal modo l'immissione sull'asse principale del flusso veicolare proveniente dalla medesima lottizzazione "Navis".

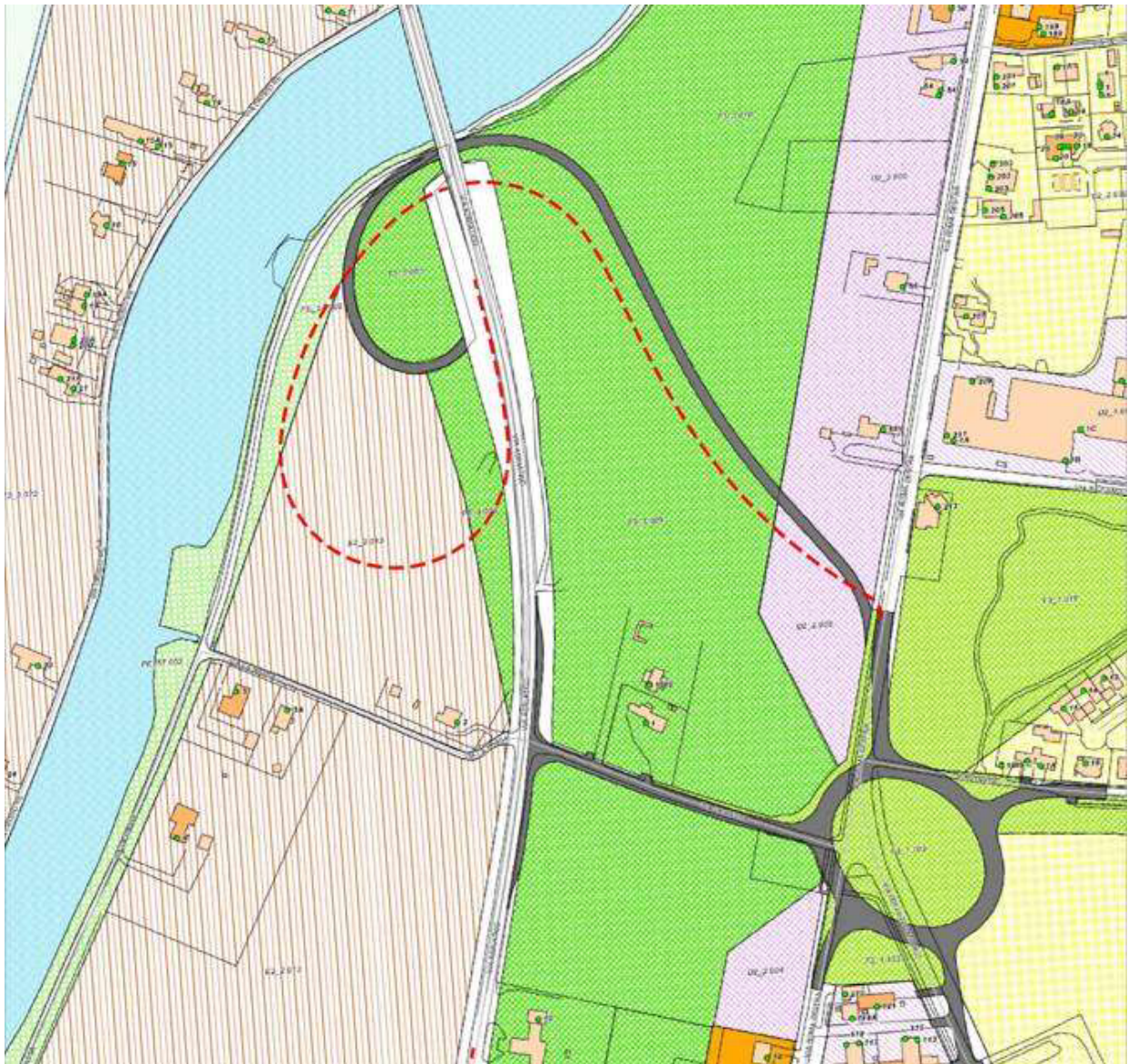
Anche questo sottopasso sarà realizzato mediante una struttura scatolare in c.a. con luce libera minima interna al manufatto pari a 4,50 m e con un'altezza dal piano di appoggio della struttura del piano viabile di 5,30 m.

3 Identificazione catastale e urbanistica

3.1 Bretella unidirezionale di collegamento SR 43 – SP 42

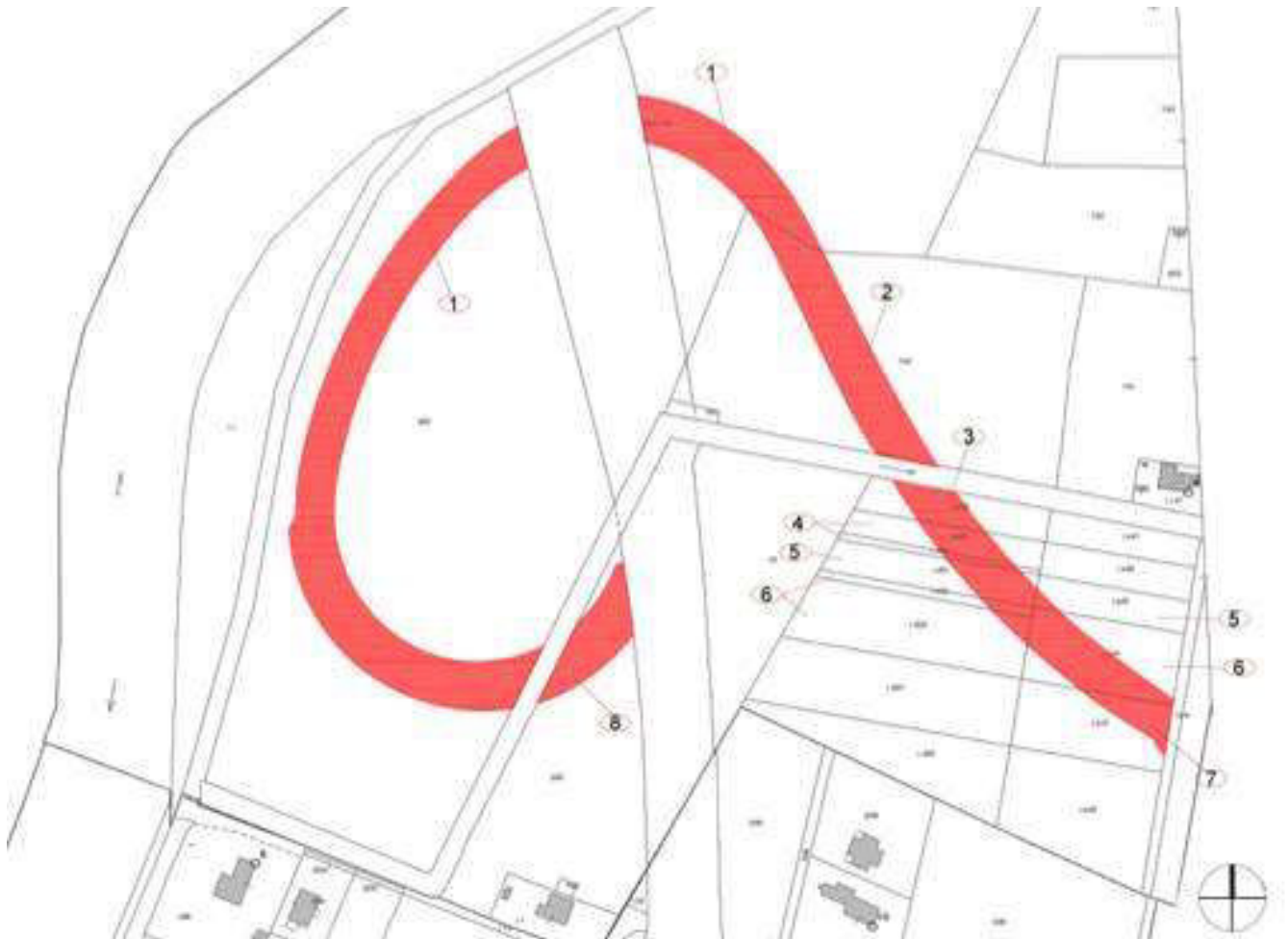
Per quanto riguarda la bretella unidirezionale di collegamento fra la SR 43 e la SP 42, le aree interessate dalla realizzazione dell'opera hanno una utilizzazione di tipo agricolo. Va però precisato che, dal

punto di vista della destinazione urbanistica, mentre le aree ad Ovest della SR 43 manterranno una destinazione di tipo agricolo e parzialmente a parco territoriale, la parte ad Est contempla anche destinazioni di tipo "direzionale, commerciale mista e residenziale".



Estratto del PRGC di Jesolo con indicazione (linea tratteggiata di colore rosso) dell'asse di progetto della bretella a confronto con quella prevista dal Piano.

Si segnala, che parzialmente, le aree come di seguito precisate ricadono in fascia di rispetto stradale, generata sia dalla SR 43 che dalla SP 42. Tali condizioni sono rilevabili, oltre che dalla sovrapposizione grafica del tracciato dell'opera con la cartografia urbanistica, soprattutto dalle tavole progettuali riportanti la rappresentazione delle opere su base catastale e dal relativo piano particellare risultante (tavola: *Quadro 1 – Bretella Collegamento S.R. 43 – S.P. 42: Ambito di intervento su Base Catastale – Piano Particellare*, elaborato con codice P881_00_D_005_0_0X2).



Planimetria di sovrapposizione dell'impronta della Bretella Unidirezionale SR 43 – SP 42 su mappa catastale e individuazione delle parti da espropriare (Estratto dalla tavola di progetto codice P881_00_D_005_0_0X2).

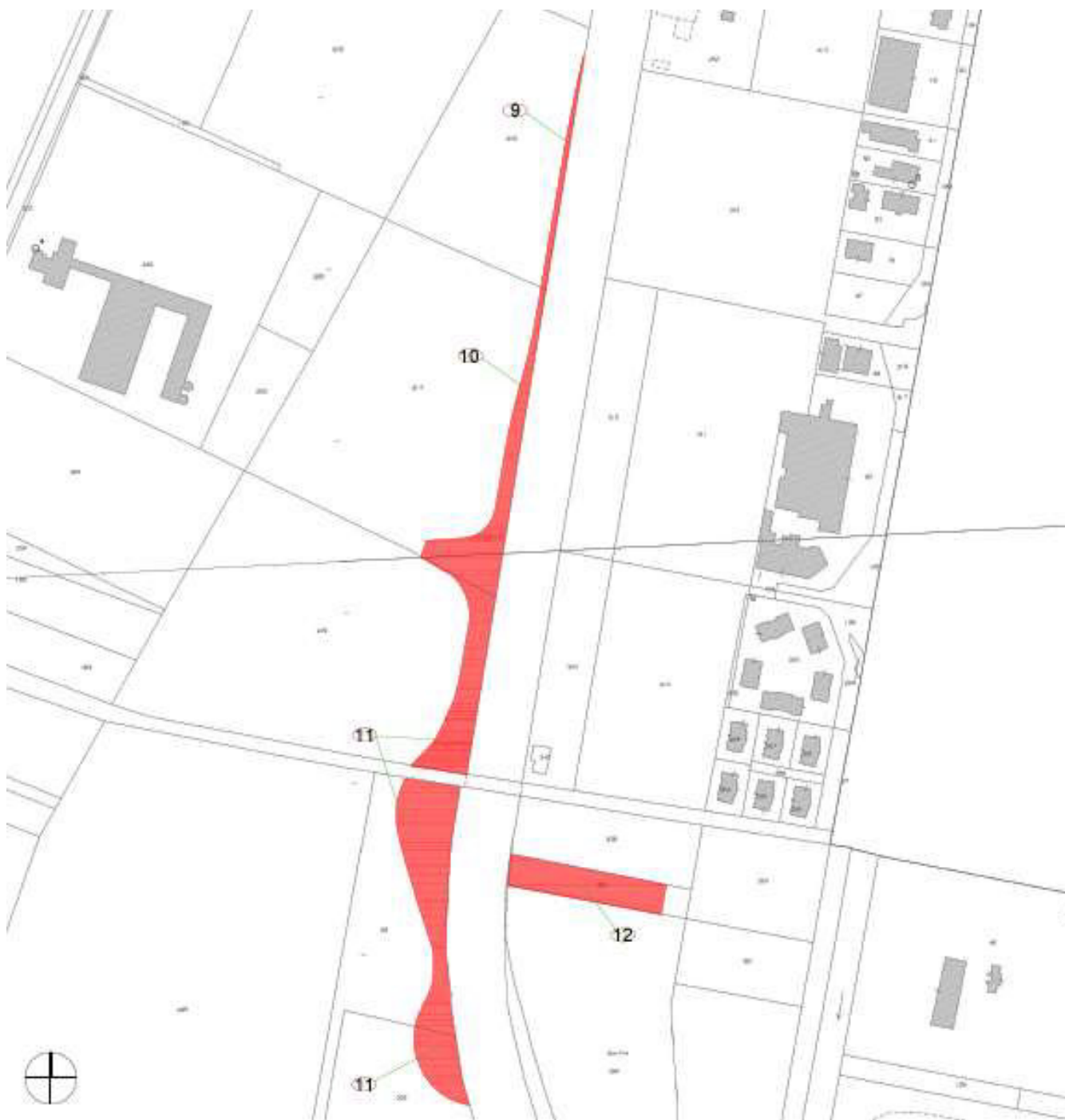
Per quanto attiene gli aspetti dimensionali delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera, precisando che nel computo si è tenuto conto del sedime di impronta e quindi completo dei fossati laterali e della proiezione degli arginelli eventuali, la superficie complessiva ammonta a 14.980,00 mq, meglio articolati nella tabella che segue, dove sono anche distinti per tipologia di destinazione urbanistica.

	Foglio n.	Mapp. n.	Qualità	Destinazione urbanistica mq	Superficie mq	
					Agricola	Altro//Parco Terr./Verde pubb./ecc.
1	65	6	Seminativo	F3_3		1.830,00
2	65	352	Seminativo	F3_3; E2_2; PE_57(Verde Pubb.)	3.312,00	3.238,00
3	65	742	Seminativo arborato	F3_3		2.438,00
4	65	1448	Seminativo arborato	F3_3		487,00
5	65	1449	Seminativo arborato	F3_3		402,00
	65	1450	Seminativo arborato	F3_3		83,00
6	65	1451	Seminativo arborato	F3_3		476,00
	65	1445	Seminativo arborato	F3_3; D2_2		57,00
	65	1452	Seminativo arborato	F3_3		96,00
	65	1453	Seminativo arborato	F3_3		113,00
7	65	1444	Seminativo arborato	F3_3; D2_2		960,00
	65	1443	Seminativo arborato	D2_2		428,00

8	65	306	Seminativo arborato	E2_2; F3_3	520,00	540
Totali					3.832,00	11.148,00
Totale complessivo					14.980,00	

3.2 Accesso unidirezionale e sottopasso da SR 43 al Complesso Commerciale Jesolo Magica

Per quanto riguarda le opere connesse alla realizzazione del sottopasso alla SR 43 per l'accesso diretto ai parcheggi del nuovo complesso commerciale, le aree da espropriare sono anche in questo caso con utilizzazione prevalentemente agricola.



Planimetria di sovrapposizione dell'impronta della rampa unidirezionale di accesso diretto ai parcheggi del complesso commerciale mediante sottopasso alla SR 43 (Estratto dalla tavola di progetto codice P881_00_D_006_0_0X2).

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica, oltre alla destinazione E2_2 – Zona di valore agrico-

lo-paesistico, prevista dal PRGC vigente, sono interferite anche zone di tipo PE_64 – Area per la nautica e F3_2 – Zona per il gioco e lo sport. Le aree come di seguito identificate ricadono nella fascia di rispetto stradale della SR 43.



Estratto del PRGC di Jesolo con indicazione (linea tratteggiata di colore rosso) dell'asse di progetto dell'opera di accesso diretto ai parcheggi del complesso commerciale co attraversamento in sottopasso della SR 43.

Nel seguito si riporta tabella analoga a quella precedente dove sono elencate qualità e dimensioni delle superfici necessarie per la realizzazione dell'opera, la cui estensione complessiva ammonta a mq 6.224,00.

	Foglio n.	Mapp. n.	Qualità	Destinazione urbanistica mq	Superficie mq	
					Agricola	Altro/Parco Terr./Verde pubb./ecc.
9	68	216	Seminativo	E2_2	297,00	
10	68	214	Seminativo	PE_64 (Area per la nautica)		420,00
11	68	215	Seminativo	E2_2	1.813,00	

Relazione di stima aree da espropriare opere di compensazione e mitigazione infrastrutturale

	68	26	Seminativo	E2_2	2.690,00	
	68	200	Seminativo	E2-2	848,00	
12	68	364	Seminativo	F3_2 (Zona per il gioco e lo sport)		216,00
Totali					5.648,00	636,00
Totale complessivo					6.284,00	

4 Valori di esproprio

4.1 Stima delle indennità di esproprio per i terreni agricoli

A seguito della sentenza della Corte di Cassazione 181/2011 la determinazione del corrispettivo per il calcolo dell'indennità di espropriazione avviene in base al valore agricolo di mercato per le aree non edificabili e coltivate.

In base alle considerazioni sopraesposte, l'indennità provvisoria di esproprio è quantificata in base al Valore Agricolo Medio (V.A.M.), quantificato sulla scorta dei dati ricavabili dal Pronunciamento della Commissione Provinciale di Venezia per l'anno 2019 – Regione Agraria n. 3, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate¹. Detti valori vanno poi moltiplicati per la quantità di superficie da espropriare, ottenendo così il valore di esproprio.

I dati del V.A.M., come sopra definiti, per le aree in esame sono quantificati come segue:

COLTURE	<i>Seminativo</i>	<i>Seminativo arborato</i>
V_a (€/m²)	6,70	6,70

Sulla base degli accertamenti catastali e dei sopralluoghi effettuati, trattasi di terreni aventi diversi tipi di colture, in particolare, seminativo e seminativo arborato. Per riportarli al valore effettivo dei beni espropriandi, si è proceduto ad un confronto secondo il metodo comparativo fra i beni oggetto di stima e quelli di cui sopra, mediante criteri che hanno tenuto principalmente conto dell'ubicazione delle aree, della situazione urbanistica, del tipo di coltura, della consistenza e configurazione della superficie e delle potenzialità produttive agrarie.

Pertanto il valore tabellare di cui sopra è stato rapportato adeguato alla specifica situazione locale considerando alcuni parametri di confronto, ed eventualmente applicando conseguenti coefficienti di adeguamento, in base a:

- *a* - accessibilità, vicinanza a zone ad intenso sviluppo abitativo balneare;
- *b* – fertilità dei terreni;
- *c* - facilità di drenaggio e deflusso.

riportando tale criterio per la zona dei terreni interessati dall'esproprio si individuano i seguenti valori:

- *a* - considerando l'accessibilità dei fondi e la vicinanza a zone con intenso sviluppo insediativo, i terreni di che trattasi ricadono in zona corrispondente alla media dei terreni agricoli e pertanto si ritiene di non applicare coefficienti correttivi al valore di partenza;

¹ https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/valori_agricoli_medi/veneto/VE_2019.pdf:

- *b* – trattandosi di terreni di natura sabbiosa, la fertilità si giudica pari a condizioni medie e quindi non si ricorre all'applicazione di correttivi;
- *c* - stante l'assenza di criticità idrauliche specifiche nel bacino, anche in questo caso non si applicano coefficienti correttivi.

Il valore del prezzo di esproprio delle aree sarà quindi determinato con la seguente formula:

$$P = V_a \times a \times b \times c$$

Applicando detti coefficienti, il valore specifico di mercato risulta dalla loro moltiplicazione per il corrispondente valore tabellare di cui sopra:

$$P \text{ (€/m}^2\text{)} = VAM \text{ (€/m}^2\text{)} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = VAM \times 1,00$$

da cui:

COLTURE	Seminativo	Seminativo arborato
$V_a \text{ (€/m}^2\text{)}$	6,70	6,70

La determinazione dell'indennità di esproprio per le aree agricole di cui al progetto delle opere infrastrutturali di compensazione e mitigazione del nuovo complesso commerciale, viene dunque così quantificata:

Opera	Superficie mq	Valore €/mq	Valore complessivo €
Bretella unidirezionale SR 43 – SP 42	3.832,00	6,70	25.674,40
Accesso diretto con sottopasso SR 43	5.648,00	6,70	37.841,60
Sommano complessivamente per esproprio aree agricole			63.516,00

4.1.1 Indennità aggiuntiva

Qualora ne ricorresse la fattispecie, dovrà essere applicato quanto prescritto dalla sentenza di cui sopra. Ovvero, in aggiunta all'indennizzo per il proprietario di cui al paragrafo precedente, si dovrà corrispondere una maggiorazione pari al Valore Agricolo Medio per il proprietario coltivatore diretto e per il proprietario imprenditore agricolo a titolo principale, oppure ad un indennizzo, sempre pari al VAM, per l'affittuario e simili.

Si evidenzia che nella stima delle indennità di esproprio allegata, non conoscendo la tipologia delle proprietà e/o conduttori dei fondi, la suddetta maggiorazione non è stata applicata.

4.2 Stima delle indennità di esproprio per le aree edificabili


Per quanto riguarda la determinazione di valore relativo alle aree con destinazione urbanistica di tipo edificabile, considerando che dette aree sono comprese in ambiti nei quali l'intervento di trasformazione è subordinato alla realizzazione di uno strumento urbanistico attuativo e che le stesse risultano al momento prive delle opere di urbanizzazione si ritiene congruo considerare quale valore di mercato di riferimento la somma di €/mq 30,00.

L'applicazione di tale valore, applicata alla quantità di superficie oggetto di esproprio con le suddette caratteristiche, risulta come segue definita:

Relazione di stima aree da espropriare opere di compensazione e mitigazione infrastrutturale

<i>Opera</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore complessivo €</i>
Bretella unidirezionale SR 43 – SP 42	11.148,00	30,00	334.440,00
Accesso diretto con sottopasso SR 43	636,00	30,00	19.080,00
Sommano complessivamente per esproprio aree edificabili e affini			353.520,00

Jesolo 16/12/2019



Il progettista
arch. Valter Granzotto