

Regione:	<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	
Provincia:	<b>UDINE</b>	
Comune:	<b>SAN GIORGIO DI NOGARO</b>	
Titolo del Progetto:	Lavori di ampliamento dell'infrastruttura ferroviaria consistenti nel rifacimento della diramazione nord denominata "Raccordo ferroviario Selvata".	
CUP	D91G21000140003	
Committente:	 <p>Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio Via Carducci, 6 34133 Trieste</p>	
RUP	Arch Enzo Volponi – Direzione centrale Infrastrutture e Territorio	
Progettazione:	<p><b>SERIN</b> S.r.l. Via Duino, 1/1 – 33100 – Udine (UD) Tel. 0432/511556 – Fax 0432/511592 – e-mail: <a href="mailto:info@serinsrl.com">info@serinsrl.com</a> Ing.Marco Cojutti</p> 	
Codice progetto	24CS03	
Fase Progettuale	<b>PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA</b>	
Documento	<b>R06</b>	<b>Piano particellare di esproprio Relazione</b>
Data prima stesura:	Rev00	Aprile 2024
Aggiornamento:	Rev01	Novembre 2024
Aggiornamento:	Rev02	Dicembre 2024
Aggiornamento:	Rev03	Maggio 2025
Aggiornamento	Rev04	Giugno 2025
Aggiornamento	Rev05	Luglio 2025

# DISPONIBILITA' DELLE AREE

Gran parte del progetto si sviluppa su aree già pubbliche di proprietà del Comune di San Giorgio di Nogaro, ovvero su particelle appartenenti al CO.S.E.F. Inoltre, ci sono solo alcune aree di proprietà privata, che andranno acquisite.

Per le superfici da occupare riguardanti aree pubbliche ed individuate nel piano particellare con i numeri: **"1,3,6,7,8,10,11,"**, è prevista la sottoscrizione di una convenzione tra Comune di San Giorgio di Nogaro, Regione FVG e COSEF. Con tale concessione la Regione Autonoma FVG, - Servizio edilizia tecnica ed espropri sarà autorizzato a procedere all'esecuzione dell'opera e ad occupare le aree di intervento a titolo gratuito. Al termine dei lavori, a seguito del collaudo la gestione delle aree e dell'opera viene trasferita al COSEF.

Le aree private individuate nel piano particellare con i numeri: **"2,4,5"**, interessate dall'intervento, saranno acquisite tramite procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 con destinatario la Regione Autonoma FVG - Servizio edilizia tecnica ed espropri

L'area individuata nel piano particellare con il numero **"9"**, corrispondente al Colatore Consorziale N.8 "Canale Magri" di proprietà del Demanio dello Stato e gestita dal Consorzio di Bonifica della Pianura Friulana, sarà oggetto di Concessione Demaniale e rilasciata da parte del Consorzio di Bonifica della Pianura Friulana ai sensi dell'art. 6 e successivi della L.R. 15/10/2009, n.17 Disciplina delle concessioni e conferimento di funzioni in materia di demanio idrico regionale.

L'elenco dei proprietari è riportato nel piano particellare – elenco ditte allegato.

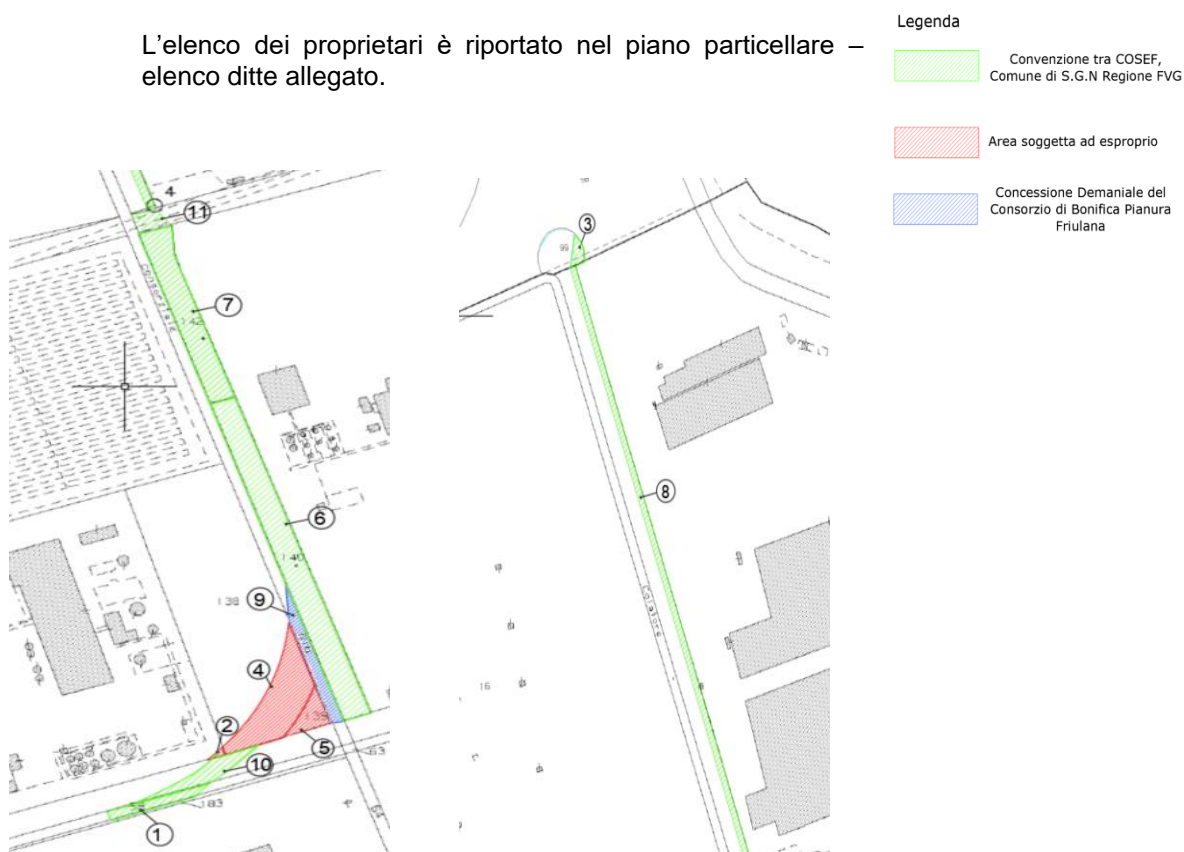


Figura 1 - estratto della planimetria catastale

## Valutazione del prezzo di esproprio

La valutazione del prezzo di mercato da proporre per gli immobili da espropriare è stata effettuata con metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Detta valutazione è stata effettuata con la collaborazione dei tecnici del COSEF che operano nell'area industriale di San Giorgio di Nogaro.

Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti compravendite:

A

Acquirente: COSEF

Venditore: ADRIA EST s.p.a.

Superficie: 2'105,00 mq

Prezzo unitario di vendita: 10,81 €/mq

Tipologia: area industriale marginale

B

Acquirente: COSEF

Venditore: Delfino s.p.a.

Superficie: circa 80'000 mq e prezzo di circa 2'160'000 €

Prezzo unitario di vendita: 27 €/mq

Tipologia: ampia area industriale lungo la SRUD 80.

Considerazioni:

Il valore di 27 €/mq appare coerente con il valore di stima indicato dal Comune di San Giorgio di Nogaro ai fini dell'applicazione dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) di 26,35 €/mq per l'area edificabile industriale.

Il valore di 20,00 €/mq, indicato per l'indennità di esproprio, è conseguente alla valutazione che l'area da espropriare risulta essere limitata e soggetta a inedificabilità in quanto in zona di rispetto per la presenza dell'infrastruttura ferroviaria. Per tali motivi è stata adottata una riduzione pari ad 1/4 (-25%) del prezzo di vendita del lotto A.