

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO ESECUTIVO

ITINERARIO NAPOLI - BARI RADDOPPIO TRATTA CANCELLO - BENEVENTO 1° LOTTO FUNZIONALE CANCELLO - FRASSO TELESINO E VARIANTE ALLA LINEA ROMA - NAPOLI VIA CASSINO NEL COMUNE DI MADDALONI ESPROPRI

Relazione giustificativa: Comune di Maddaloni

SCALA:

-

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IF0F 04 E 43 RG AQ0000 001 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	A. Novelli <i>A. Novelli</i>	10-2023	S. Ciotoli <i>S. Ciotoli</i>	10-2023	E. D'Errico <i>E. D'Errico</i>	10-2023	S. Talamoni 10-2023 <i>Stefano Talamoni</i> Rosaria Ferro [Firmato digitalmente]

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Italferr S.p.A. - Società facente parte del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. - e costituisce copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso la Struttura Operativa emittente.

File: IF0F04E43RGAQ0000001A

n. Elab.:

INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	2
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	3
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	3
5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI	3
5.1 AREE AGRICOLE	3
5.2 AREE EDIFICABILI	5
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI	5
6) OCCUPAZIONE TEMPORANEA	6
6.1 PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	6
6.2 NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE	6
7) SERVITÙ	6
7.1 SERVITÙ DI GALLERIA	6
7.2 SERVITÙ PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA DIRETTA	7
8) AREE DEMANIALI.....	7
9) MANUFATTI, SOPRASSUOLI E FRUTTI PENDENTI	7
10) ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE	7
12) ALTRI ONERI	8
13) CONCLUSIONI.....	8

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa degli Espropri” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del Progetto Esecutivo ai fini della realizzazione dell’itinerario Napoli-Bari, Raddoppio della tratta Canello - Benevento. Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato “Costo delle Espropriazioni”, in seguito ad una descrizione delle principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le nuove opere, è quello di dare evidenza della previsione di spesa finalizzata all’ottenimento del finanziamento della procedura espropriativa attraverso l’enunciazione dei criteri di stima da adottare, ivi compresa la metodologia applicata per l’acquisizione dei valori unitari da attribuire agli immobili interessati dal progetto.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente progettazione esecutiva ha per oggetto l’Itinerario Napoli-Bari – “Raddoppio tratta Canello-Benevento. 1° lotto funzionale Canello-Dugenta/Frasso Telesino e variante alla linea storica Roma-Napoli via Cassino nel Comune di Maddaloni” e “Interconnessione Nord su Linea Storica Roma-Napoli Via Cassino”.

Le aree in esproprio, asservimento e occupazione temporanea interessano il comune di **Maddaloni**, ricadente nella Provincia di Caserta.

**ESPROPRI
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF0F	04	E 43 RG	AQ0000 001	A	3 di 8

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **D.P.R. n.° 327 del 8 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"** come modificato dal **D. Lgs. 302/2002** ed in applicazione della **Legge n.° 244 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale n.° 181 del 7 giugno 2011**, che ha dichiarato la incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione degli interventi sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- IF1N01EZZP7IF0001008B.dwg

4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione degli elaborati sopra citati sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere; contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni interessati.

Gli interventi in progetto attraversano aree edificate ed edificabili con destinazioni d'uso residenziale, produttivo e servizi ed aree di natura agricola, principalmente tenute a seminativo irriguo e uliveto.

5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI

Il criterio di valutazione delle aree in genere è stato quello tramite stima sintetica comparativa, attingendo a valori di aree simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situate in zona o in zone limitrofe, secondo il principio dell'assenza di fattori inquinanti al momento non conosciuti. Detti valori sono stati reperiti su siti web, tramite agenzie immobiliari, su pubblicazioni specializzate in materia e da notizie reperite anche negli uffici tecnici dei comuni interessati.

5.1 Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione), e come previsto dall'art. 40 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"

**ESPROPRI
 RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF0F	04	E 43 RG	AQ0000 001	A	4 di 8

(punto 1.1 in perizia) come dettato dalla Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del "Testo Unico degli Espropri".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di interventi che attraversano territori sostanzialmente omogenei, i valori di mercato sono stati ottenuti sulla base di una media dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Ne consegue che, sulla base degli accertamenti in sito, presso le agenzie del settore e consultando le pubblicazioni EXEO – Osservatorio dei valori agricoli, si applicano i seguenti valori medi per le colture prevalenti:

➤ comune di Maddaloni (CE)

- Orto Irriguo

11,76 €/mq;

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 20% del doppio delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (punto 1.2 in perizia).

Per tutte dette aree, sono state inoltre considerate le maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dal D.P.R. 327/2001 dall'art. 40 (comma 4) "Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata" e all'art. 42 (comma 1) "Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità" (punto 1.5 in perizia).

**ESPROPRI
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF0F	04	E 43 RG	AQ0000 001	A	5 di 8

L'indennità aggiuntiva spettante al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo corrisponde ai valori riportati nella tabella dei V.A.M. in corrispondenza delle colture sopra citate:

- comune di Maddaloni (CE)
 - Regione Agraria n. 8 – Provincia di Caserta - 2018;

5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme Tecniche di Attuazione), e come previsto dall'art. 37 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene" (punto 2.1 in perizia). Il valore unitario per il calcolo di tale indennità è desunto a seguito di indagini in sito e presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti e riviste specializzate di settore e da quanto eventualmente pubblicato per ogni comune in base alla destinazione urbanistica (valori IMU). Oltre a questo metodo, per le aree edificabili, dove il mercato era deficitario, è stato usato anche il criterio proposto dall'art. 36, (comma 7) del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito in legge il 04/08/2006 (percentuale sul costo complessivo dell'opera eseguita) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 20% delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media pesata dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (punto 2.2 in perizia).

Nel caso di cessione volontaria, come previsto dall'art. 37 (comma 2) del D.P.R. 327/2001 "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento" (punto 2.4 in perizia).

Inoltre, è stata prevista una indennità per le aree edificabili utilizzate a scopo agricolo, in riferimento all'art. 37 (comma 9) del D.P.R. 327/2001 "Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari", e stimata in ragione del 50% delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario dato dalla media pesata dei valori agricoli medi (punto 2.5 in perizia).

5.3 Aree edificate e fabbricati

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della relativa destinazione urbanistica.

**ESPROPRI
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF0F	04	E 43 RG	AQ0000 001	A	6 di 8

Nel caso di fabbricati, è prevista l'applicazione dell'art. 38 (comma 1) del D.P.R. 327/2001 "Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale" (punti 3.1 – 3.2 – 3.3 in perizia). Tale valore unitario è stimato a seguito di indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e su siti e riviste specializzati di settore oltre a quanto pubblicato per ogni comune (o in mancanza di dati per i comuni limitrofi) e per ogni tipologia edilizia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. I valori si determinano per ogni singolo fabbricato mentre per eventuali pertinenze e/o corti si applicano dei coefficienti differenziali abitualmente in uso (punto 3.5 in perizia).

6) OCCUPAZIONE TEMPORANEA

6.1 Preordinata all'espropriazione

L'indennità per tutti i terreni, in applicazione dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 5 in perizia).

6.2 Non preordinata all'espropriazione

L'indennità, secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 all'art. 49 "L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo anche individuate ai sensi dell'articolo 12, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti" e all'art. 50 "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo del valore venale per un periodo medio di 3 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 6 in perizia).

7) SERVITÙ

All'interno della perizia si prevede inoltre una indennità per l'imposizione del vincolo di asservimento, così come previsto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 "È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà".

7.1 Servitù di galleria

Per la soggezione del vincolo di asservimento, è stata considerata un'indennità in misura percentuale, 50% in caso di servitù di galleria, sul valore venale delle aree sovrastanti (punto 4.1 in perizia).

7.2 Servitù per interventi di mitigazione acustica diretta

Per la stima dell'onere da sostenere per gli interventi di mitigazione acustica diretta con costituzione di servitù, sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici (punto 4.4 in perizia):

- deprezzamento che subirà il vano interessato a seguito dell'imposizione della servitù permanente (c.d. indennità di asservimento ex art. 44);
- oneri che la ditta proprietaria dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e per l'ammortamento dell'intervento, in funzione del costo di costruzione dello stesso intervento.

8) AREE DEMANIALI

Qualora alcune aree di natura demaniale siano previste in occupazione definitiva (per es. sede ferroviaria, opere di sistemazione idraulica, opere di mitigazione ambientale, ecc.), vista la loro natura pubblica e quindi la non espropriabilità, dovranno, ai fini dell'utilizzo stabilito dal progetto, essere oggetto di regolamentazione mediante la stipula di specifiche convenzioni con gli enti proprietari/gestori e relativi oneri per la loro acquisizione.

9) MANUFATTI, SOPRASSUOLI E FRUTTI PENDENTI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatti e soprassuoli che insistono sulle aree (opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata stimata, con una percentuale media in misura del 25% sull'indennità base di esproprio (punti 1.3, 2.3 e 3.6 in perizia), sull'indennità per imposizione di servitù (punto 4.3 in perizia) e in misura del 25% sull'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 6.4 in perizia).

Spettano inoltre al proprietario o all'affittuario, al momento dell'immissione in possesso sul terreno oggetto della procedura espropriativa, i frutti pendenti intesi come i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre previsti in misura del 10% sull'indennità base di esproprio per le aree agricole (punto 1.4 in perizia) e in misura del 10% sull'indennità delle aree edificabili utilizzate a scopo agricolo (punto 2.6 in perizia).

10) ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE

È stato ipotizzato un indennizzo per oneri aggiuntivi derivanti da:

- situazioni di rilevanza territoriale afferenti a:
 - immobili civili (in termini di trasloco, ripristino delle utenze e spese tecniche, interclusione temporanea/definitiva box, ecc.) i cui fabbricati, pertinenze e manufatti siano coinvolti dalla

**ESPROPRI
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF0F	04	E 43 RG	AQ0000 001	A	8 di 8

procedura espropriativa e per i quali si stima il 10% sul valore dei relativi immobili (punto 7.1 in perizia);

- attività produttive e commerciali (in termini di trasloco, fermo attività, stipendi, spese varie, ecc.), i cui fabbricati, manufatti e attrezzature, finì alle produzioni stesse, siano coinvolti dalla procedura espropriativa e per i quali si stima il 25% sul valore dei relativi immobili (punto 7.2 in perizia).

11) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse e in relazione al caso in esame, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 10% sull'indennità base di esproprio, per altre eventuali aree relitte e/o non più economicamente vantaggiose (punto 8 in perizia).

12) ALTRI ONERI

Si considerano ulteriori oneri per:

- registrazione, trascrizione e volture di:
 - aree agricole, si stima il 15% (punto 9.1.1 in perizia);
 - aree edificabili e fabbricati di qualunque natura, si stima il 9% (punto 9.1.2 in perizia);
 - soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza, si stima 3% (punto 9.1.3 in perizia);
- imposte catastali, si stima 100 € \mappale (punto 9.1.4 in perizia);
- stipula degli atti di cessione volontaria, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle Gazzette Ufficiali; eventuali art. 21 del D.P.R. 327/2001 che prevede la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, si stima il 5% sull'importo totale (punto 9.2 in perizia);
- lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 10% sull'importo totale (punto 10 in perizia).

13) CONCLUSIONI

L'importo della perizia di spesa necessaria per espropriazioni, asservimenti e occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione, determinata sulla base dei criteri sopra indicati, ammonta complessivamente a **€ 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00)**.