

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE OPERATIVA

U.O. COSTRUZIONI - VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DEFINITIVO

ITINERARIO NAPOLI BARI

RADDOPPIO TRATTA CANCELLO - BENEVENTO

I LOTTO FUNZIONALE CANCELLO - FRASSO TELESINO E VARIANTE
ALLA LINEA ROMA NAPOLI VIA CASSINO DEL COMUNE DI MADDALONI
COMUNE DI VALLE DI MADDALONI

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

SCALA

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

IFOF 01 D 43 RG AQ0000 001 B

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
B	EMISSIONE ESECUTIVA	B. Pellegrini	30/09/2015	M. Ilario	01/10/2015	F. Carrone	01/10/2015	M. Comedini
								01/10/2015

File: n. Elab.: 1326

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

1. Premesse Generali.

Le aree oggetto di esproprio e di asservimento occorrenti per la realizzazione del "PROGETTO DELL'ITINERARIO NAPOLI BARI - RADDOPPIO TRATTA CANCELLO-BENEVENTO 1° LOTTO FUNZIONALE CANCELLO-FRASSO TELESINO E VARIANTE LINEA ROMA-NAPOLI VIA CASSINO, NEL COMUNE DI MADDALONI", ricadono nei Comuni di Caserta, Maddaloni e Valle di Maddaloni in Provincia di Caserta, nei Comuni di Sant'Agata dei Goti e Dugenta in Provincia di Benevento.

In particolare l'intervento consiste in:

- un tratto di ferrovia, completamente in variante, della linea Roma - Napoli via Cassino, che si estende per circa km 8,200 e interessa i Comuni di Caserta e Maddaloni;

- un tratto di raddoppio dell'itinerario Napoli - Bari, che si estende per circa km 16,500, ed interessa i Comuni di Maddaloni, Valle di Maddaloni, Sant'Agata dei Goti e Dugenta.

Inoltre verranno realizzati: per il collegamento tra le due linee sopra menzionate, due tratti di singolo binario, definiti "Collegamento Nord", uno pari ed un altro dispari, della lunghezza cadauno di circa km 1,600; mentre per il collegamento con la linea storica Marcianise - Smistamento, un binario pari ed un altro dispari, della lunghezza cadauno di circa km 1,500.

Le opere in progetto, interessano in prevalenza terreni agricoli di notevole produttività, ed alcune porzioni di terreni edificabili situati in gran parte nei Comuni di Maddaloni e Valle di Maddaloni.

Sull'impronta di detti terreni sono presenti anche alcuni fabbricati a destinazione di civile abitazione, rurale e commerciale, oltre a numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni di vario tipo, cancellate, serre, impianti di irrigazione, pozzi, depositi attrezzi, che saranno oggetto di demolizione.

Per la quantificazione delle indennità dei terreni agricoli, edificabili e per i fabbricati sono state redatte apposite relazioni di stima sintetica (Dossier), dove sono stati individuati i prezzi unitari di mercato all'attualità per le aree e delle indennità per ogni fabbricato da demolire.

2. Criteri di Stima, tipologia aree e valori unitari attribuiti

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. Detti Valori sono stati reperiti su Siti Web, tramite agenzie immobiliari, su pubblicazioni specializzate in materia, ecc..

Oltre a questo criterio, per le aree edificabili, dove il mercato era deficitario, è stato usato anche il criterio proposto dall'art. 36, comma 7 del D.L. 4/07/2006 n. 223 convertito in legge il 04/08/2006 (percentuale sul costo complessivo dell'opera eseguita) e quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Per i fabbricati i valori unitari sono stati presi da quanto pubblicato per ogni Comune e per ogni tipologia edilizia, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, assumendo per le tipologie non quotate quelle dei Comuni limitrofi e poi verificandoli e confermandoli con indagine di mercato.

Resta inteso che la determinazione dell'indennità è stata uniformata all'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s. m. ed i..

2.1 Aree edificabili

Si intendono come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione).

Appresso sono indicate le destinazioni e i valori attribuiti in base ai Dossier redatti per ogni Comune:

Comune di Maddaloni

- **Zona B : (B2) aree urbane** - " territorio di recente urbanizzazione , privo di particolari pregi architettonici e ambientali,"

- **Zona C2 - C5 (art. 34-37) :** residenziale di completamento dei piani di zona per edilizia pubblica residenziale – piano di zona L.167/62 e successive – Edilizia pubblica residenziale e agevolata – convenzionata "territorio interessato dai piani di zona in atto , per edilizia pubblica residenziale , approvato dal consiglio Comunale.

- **Zona C4-C3 (art.36-35) :**residenziale di espansione intensiva – Residenziale di espansione di completamento, semintensiva " territorio interessato da nuovi complessi insediativi residenziali plurifamiliari e terziari , con levati spazi a standard..." " territorio di nuova urbanizzazione residenziale ubicato nelle frange periferiche..".

- **Zona D4 – D9 (art. 41- 46):** foro boario – mattatoio – centro servizi

"territorio destinato alla realizzazione del complesso apparato di strutture coperte e scoperte non esclusi uffici,..." - " ...territorio destinato alla realizzazione di impianti produttivi..... "

- **Zona D14 (art.51):** attività estrattive – " territorio interessato da attività estrattive di materiale calcareo Comunque si fa divieto di apertura di nuove cave o d'ampliamento delle preesistenti"

- **Zona F12 - F14 (art.63-65):** verde di rispetto stradale, ferroviario , cimiteriale e di centrali elettriche – "territorio inedificabile...."

VALORI ATTRIBUITI

- **Zona B - C4 - C3** = 175,00 €/mq;

- **Zona C2 - C5** = 123,00 €/mq;

- **Zona F12 – D14- F14** = 16,00 €/mq;

- **Zona D4 – D9-D12** = 80,00 €/mq

Comune di Valle di Maddaloni

- **Zona B1 :** Edilizia abitativa di completamento – indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq rapporto di copertura 0,30 mq/mq

- **Zona C2:** Nuovo insediamento abitativo – indice di fabbricabilità 1,0 mc/mq rapporto di copertura 0,30 mq/mq

VALORI ATTRIBUITI

- **Zona B1** = 81,00 €/mq;

- **Zona C2** = 54,00 €/mq

Comune di Dugenta

- **Zona D1- D2 (art.25): Piano di insediamento produttivo.** "Sono ammessi edifici e attrezzature per attività artigianali e industriali, nonché l'edificazione di residenze per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti"

- **Zona F4 (art.39): Ferrovia.** "nella zona ferroviaria attuale e in quella di progetto possono essere autorizzati fabbricati e impianti connessi all'esercizio delle FF.SS"

- **Zona B2 (art.): residenziale di completamento.** "zone di recente edificazione con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di modeste eventuali ristrutturazioni...."

VALORI ATTRIBUITI

- **Zona D2** = 80,00 €/mq;

- **Zona F4** = 9,00 €/mq

- **Zona B** = 85,00 €/mq

2.2 Aree agricole

Alla stessa stregua di quelle edificabili, si intendono come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti reperiti direttamente negli uffici urbanistici dei Comuni interessati.

Appresso sono indicate le destinazioni ed i valori attribuiti in base ai Dossier redatti per ogni Comune:

Comune di Caserta

Ricadono urbanisticamente **in zona agricola E**

Valori Agricoli:

QUALITA'	V.A. unitario di riferimento		coefficiente	V.A.
SEMINATIVO ARBORATO	€ 11,00	x	1,00 =	€ 11,00
AGRUMETO IRRIGUO	€ 11,00	x	2,06 =	€ 22,66
ORTO IRRIGUO	€ 11,00	x	1,61 =	€ 17,71
VIGNETO	€ 11,00	x	0,86 =	€ 9,46

Comune di Maddaloni

Ricadono urbanisticamente **in zone agricole E, E2-E3-E4**

Valori Agricoli:

QUALITA'	V.A. unitario di riferimento		coefficiente	V.A.
AGRUMETO IRRIGUO	€ 14,00	x	1,00 =	€ 14,00
ORTO IRRIGUO	€ 14,00	x	0,84 =	€ 11,76
INCOLTO P.	€ 14,00	x	0,11 =	€ 1,54

Comune di Valle di Maddaloni

Ricadono urbanisticamente **in zona agricola E**

Valori Agricoli:

QUALITA'	V.A. unitario di riferimento		coefficiente	V.A.
SEMINATIVO ARBORATO	€ 10,00	x	1,00 =	€ 10,00
FRUTTETO IRRIGUO	€ 10,00	x	1,57 =	€ 15,70
ORTO IRRIGUO	€ 10,00	x	1,61 =	€ 16,10
VIGNETO	€ 10,00	x	0,86 =	€ 8,60

Comune di Valle di Sant'Agata dei Goti

Ricadono urbanisticamente **in zona agricola E8 (Agricola semplice) ed E9 (Agricola di pregio)**

Valori Agricoli:

QUALITA'	V.A. unitario di riferimento		coefficiente	V.A.
VIGNETO	€ 8,00	x	1,00 =	€ 8,00
ORTO IRRIGUO	€ 8,00	x	1,38 =	€ 11,04
FRUTTETO	€ 8,00	x	1,62 =	€ 12,96

Comune di Dugenta

Ricadono urbanisticamente **in zona agricola E2 (Agricola semplice) ed E3 (Agricola di pregio)**

Valori Agricoli:

QUALITA'	V.A. unitario di riferimento		coefficiente	V.A.
ULIVETO	€ 9,00	x	1,00 =	€ 9,00
VIGNETO	€ 9,00	x	1,27 =	€ 11,43
ORTO IRRIGUO	€ 9,00	x	1,21 =	€ 10,89
FRUTTETO	€ 9,00	x	1,58 =	€ 14,22
INCOLTO PROD.	€ 9,00	x	0,09 =	€ 0,84

3.1) Fabbricati

Gli immobili vengono valutati tenendo conto della tipologia, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore unitario deriva dai dati assunti da quanto pubblicato per ogni Comune e per ogni tipologia edilizia, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente verificato da indagine di mercato.

Come detto i valori sono stati determinati per ogni singolo fabbricato mentre per i locali e le corti ai valori unitari sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione abitualmente in uso come appresso:

- per i magazzini (C2) si applica un coefficiente di differenziazione pari al 60%;

-per le autorimesse (C6) in zone con disponibilità di parcheggi pubblici si applica un coefficiente di differenziazione pari al 90%;

-per le corti di tipo esclusivo si applica un coefficiente di differenziazione al valore unitario pari a:

- fino a superfici di mq 100 il 10% se area libera, il 20% se sono presenti comodi come posti auto, cantine, magazzini ecc.:
- fino a superfici di circa 500 mq il 5 - 10%;
- oltre la superficie di mq 500 il 2/3%

Per i danni ad attività commerciali si stima un indennizzo per il mancato reddito per il tempo strettamente necessario alla delocalizzazione dell'attività e ai costi di trasloco con una percentuale variabile tra il 35 ed il 40% del valore dell'immobile demolito.

Come già detto per ogni fabbricato da demolire è stato redatto apposito Dossier. Gli stessi sono stati riepilogati in prospetto in cui vengono identificati per tratta, progressiva chilometrica e dai dati catastali, con affianco ad ognuno l'importo determinato.

3.2) Asservimento per sotto- attraversamento di galleria

Nei tratti di imbocco delle gallerie naturali, lato Comune di Maddaloni e lato Valle di Maddaloni, dove la copertura dall'estradosso calotta è tra i ml 7,00 ed i 15,00, è stato apposto il vincolo della servitù coattiva.

Sulle aree interessate dalla sua proiezione, opportunamente aumentata dei franchi prescritti, verranno apposti i seguenti vincoli:

- Divieto di effettuare scavi, pozzi, trivellazioni, realizzare costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, piantagioni che possano interferire con sottostanti manufatti ferroviari, installare serbatoi e depositi di materiali infiammabili e altre opere che comportino le modificazioni della situazione morfologica esistente, senza il preventivo e formale assenso della Società R.F.I. S.p.A., che provvederà ad esaminare i relativi progetti e verificarne la compatibilità con la sottostante opera ferroviaria ed il suo esercizio, riservandosi in merito a tale salvaguardia di imporre eventualmente specifiche prescrizioni tecniche.

Per la soggezione di tali vincoli è stata considerata una indennità pari al 50% del valore delle aree sovrastanti, che nel caso specifico sono tutte di natura agricola.

3.3) Manufatti e soprassuoli

Dopo una ricognizione sul posto, la demolizione di manufatti in genere, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, impianti speciali, piazzali ecc., è stata stimata una indennità in base al costo di ricostruzione deprezzato del suo grado di vetustà.

3.4) Indennità do occupazione temporanea

- ***Preordinata all'esproprio***

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, giusto art. 50 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di mesi n. 24, mentre per i fabbricati è stata considerata per il tempo 12 mesi. Resta inteso che l'occupazione decorrerà dalla data dell'immissione in possesso degli immobili.

- ***Non preordinata all'esproprio***

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, è stata calcolata secondo quanto previsto dall'art. 50 D.P.R. 327/2001, in ragione di 1/12 annuo

per la durata di mesi n. 60 (5 anni), con la stessa data di decorrenza come sopra indicata.

Per l'occupazione di aree da destinare all'eventuale deposito temporaneo delle terre in esubero la durata viene considerata per mesi 28 (2,5 anni).

3. Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente in tondo ad **€ 65.400.000,00 (euro sessantacinquemilioniquattrocentomila/00)**.

In tale somma sono comprese, oltre le indennità di legge per esproprio ed asservimento, anche le spese per:

- stipula atti di cessione volontaria;
- nomina di periti e consulenti del Tribunale;
- registrazione, trascrizione, volture e notifiche atti o decreti;
- pubblicazione degli atti sulle G.U.;
- lievitazione valori di mercato e dei VAM;
- indennità per vertenze, danni ed imprevisti.