

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



**DIREZIONE GESTIONE E COMMESSE CAPTIVE  
U. O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ITINERARIO NAPOLI - BARI  
RADDOPPIO TRATTA APICE - ORSARA  
I LOTTO FUNZIONALE APICE - HIRPINIA**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

SCALA :

-

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

IF0G 01 D 43 RG AF0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione Esecutiva	I. Ielapi	Agosto 2017	B. Pellegrini	Agosto 2017	D. Aprea	Agosto 2017	M. Comedini	Agosto 2017

File:

n. Elab.: 874

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE ESPROPRIAZIONI

### 1. Premesse Generali.

Le aree oggetto di esproprio e di asservimento, occorrenti per la realizzazione del PROGETTO DEFINITIVO ITINERARIO NAPOLI BARI - RADDOPPIO TRATTA APICE- ORSARA 1°LOTTO FUNZIONALE APICE – IRPINIA, ricadono nei Comuni di PADULI, SANT'ARCANGELO TRIMONTE, APICE, situati nella Provincia di Benevento, MELITO IRPINO, MONTECALVO IRPINO, GROTTAMINARDA, ARIANO IRPINO, FRUMERI E FRIGENTO situati nella Provincia di Avellino.

In particolare l'intervento consiste nel raddoppio di un tratto dell'itinerario Napoli – Bari, esteso per km 17,590, tra le progressive chilometriche 00+310 e 17+900, attraversando i Comuni sopra menzionati.

Le opere in progetto, interessano in prevalenza terreni agricoli coltivati a seminativi e orti irrigui, ed alcune porzioni di terreni edificabili situati maggiormente nei Comuni di Flumeri e Ariano Irpino.

Inoltre vengono interessate dal progetto per viadotto aereo aree edificabili da asservire situate nel comune di Flumeri per circa 6 Ha, sopra il comprensorio industriale per la produzione di "irisbus" della F.I.A.T., e circa 16 Ha in gran parte aree agricole nel Comune di Grottaminarda.

Si evidenzia che, in base a notizie avute in sopralluogo nei Comuni di Grottaminarda, Flumeri e Ariano Irpino, con la costruzione della Variante di Grottaminarda, il nuovo tracciato compreso tra la strada statale 90 `delle Puglie` e la ex statale 91, sono state pagate indennità di esproprio per aree agricole molto elevate rispetto creando un precedente del quale ne è stato tenuto conto.

Sull'ingombro del tracciato, nei comuni di Sant'Arcangelo Trimonte e Apice sono presenti anche alcuni fabbricati a destinazione di civile abitazione, e commerciali, oltre a numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni di vario tipo, cancellate, depositi attrezzi, che saranno oggetto di demolizione.

Per la quantificazione delle indennità dei fabbricati sono state redatte apposite relazioni di stime sintetiche (Dossier), dove sono stati individuati i prezzi unitari di mercato all'attualità 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 e da notizie reperite anche negli uffici tecnici dei comuni interessati.

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 interessato:

### **COMUNE DI FLUMERI**

- Zona D1: Area Industriale

#### **Valore attribuito**

- Zona D1 : € 90,00

### **COMUNE DI ARIANO IRPINO**

- Zona F7: Attrezzature fieristiche e terziarie

#### **Valore attribuito**

- Zona F7 : € 35,00

### **COMUNE DI GROTTAMINARDA**

- Zona F1 : Attrezzature pubbliche di interesse collettivo esistenti – standars.
- Zona I : Insedimenti extraterritoriali sparsi.
- Zona D1 : Ambito produttivo di riordino e completamento.

#### **Valore attribuito**

- Zona F1 : € 90,00
- Zona I : € 40,00
- Zona D1 : € 90,00

### **COMUNE DI SANT'ARCANGELO TRIMONTE**

- Zona F6 : Parco urbano di riqualificazione area industriale dismessa
- Zona B2 : Area di completamento di aggregato non saturo.
- Zona D1 : Ambito produttivo di riordino e completamento.

#### **Valore attribuito**

- Zona F1 : € 90,00
- Zona I : € 40,00

## **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:

### **FLUMERI**

- Zona ET – Zone agricole di tutela
  - Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq

### ARIANO IRPINO

#### - Zona ET – Zone agricole di tutela

- Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq;
- Orto irriguo pari ad € 7,00
- Vigneto pari a 9,00 €/mq.

### FRIGENTO

#### - Zona ET – Zone agricole di tutela

- Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq;

### GROTTAMINARDA

#### - Zona EO – Zone ordinaria agricola

- Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq;
- Orto irriguo pari ad € 7,00
- Uliveto pari a 9,00 €/mq;
- Vigneto pari a 9,00 €/mq.

### MELITO IRPINO E MONTECALVO IRPINO

#### - Zona E – Zona agricola

- Seminativo irriguo pari a 4,00 €/mq;
- Uliveto pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto pari a 8,00 €/mq.

### APICE

#### - Zona E – Agricola

- Seminativo irriguo pari a 4,00 €/mq;
- Orto irriguo pari ad € 8,00
- Vigneto pari a 8,00 €/mq.

### SANT'ARCANGELO TRIMONTE

#### - Zona E – Zona agricola

- Seminativo irriguo pari a 4,00 €/mq;
- Uliveto pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto pari a 8,00 €/mq.

### PADULI

#### - Zona ET – Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale

- Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq;

#### - Zona EO – Zone ordinaria agricola

- Seminativo irriguo pari a 5,00 €/mq;

### **3.1) Fabbricati**

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, 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% del valore unitario.

Per le autorimesse (C6) in zone con disponibilità di parcheggi pubblici si applica un coefficiente di differenziazione pari al 90% del valore unitario.

Per le corti di tipo esclusivo si applica un coefficiente di differenziazione al valore unitario pari:

- 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%;

Coefficienti di differenziazione: vengono presi esclusivamente quelli più indicativi inerenti la vetustà e la conservazione da applicare ai valori OMI o di mercato: ottimo 1,20 del valore massimo; 1,00 buono del valore massimo; discreto 0,70 - 0,80 del valore medio; pessimo e collabente 0,40-0,60 del valore minimo riscontrato.

Nota: per i danni di mancato reddito per il tempo stimato di fermo e per la delocalizzazione delle attività commerciali ed industriali si stima un indennizzo pari ad un valore variabile dal 40 al 100% circa valore dell'immobile. Detto valore verrà riportato in apposita tabella riassuntiva, da inserire successivamente in perizia della spesa.

Per gli edifici rurali, non quotati dall'OMI, verranno assunto i valori minimi dei fabbricati di tipo economico o in mancanza civile a cui andranno applicati i coefficienti differenziali sopra descritti.

### **3.2) Asservimento ed esproprio per sotto- attraversamento di galleria**

Nei tratti di imbocco delle gallerie naturali e per i tratti di galleria artificiale, dove la copertura dall'estradosso calotta è fino a ml 7,00, con un franco in destra e sinistra della proiezione della sua proiezione di ml 3,00, l'area soprastante viene considerato esproprio, mentre quando la copertura è oltre i ml 7,00 e fino a ml 15,00 viene apposto il vincolo della servitù coattiva.

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

1. Divieto di effettuare scavi, pozzi, trivellazioni, realizzare costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, piantagioni che possano interferire con sottostanti manufatti ferroviari;
2. 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 del vincolo di asservimento è stata considerata una indennità pari al 45/50% del valore venale delle aree sovrastanti.

### **3.3) Asservimento per elettrodotto aereo**

Ai proprietari ai quali verrà imposto il vincolo per elettrodotto aereo, dovranno attenersi e dare facoltà al gestore di:

- 1 Far accedere sul fondo asservito il personale o chi per esso, con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio alla

sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori;

- 2 De ramificare e/o abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio del gestore possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto;
- 3 De ramificare e/o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito dell'area asservita trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare, la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto;
- 4 Modificare la tensione dell'elettrodotto, il numero e il tipo dei conduttori e dei sostegni ed il loro posizionamento, salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell'eventuale aggravio;
- 5 L'area asservita dovrà essere utilizzata dai proprietari compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto e inerente servitù, senza eseguire nell'area stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù.

Per la soggezione del vincolo di asservimento è stata considerata una indennità pari al 45% del valore venale delle aree sottostanti.

### **3.4) Manufatti e soprassuoli**

Previo sopralluogo sul posto, l'indennità per qualsiasi tipo manufatti e di soprassuoli insistente sulle corti esclusive dei fabbricati (opere murarie, opere in ferro, impianti, essenze arboree ed arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata determinata con una percentuale del valore unitario dell'immobile, come sopra indicato. Resta inteso che il sedime delle corti rientra nel valore complessivo dell'immobile.

### **3.5) 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. 36, 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 36 (3 anni).

### **3.6) Acquisizione di reliquati.**

E' stata prevista un importo percentuale per acquisizione di aree, oltre quelle previste in piano particellare, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente

#### **4. Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni in considerazione di quanto sopra, ammonta complessivamente in tondo ad **€ 19.820.000,00 (euro diciannovemilioniottocentoventimila/00)**.

In tale somma sono compresi, anche altri oneri 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.