

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO DEFINITIVO

ITINERARIO NAPOLI – BARI
RADDOPPIO TRATTA CANCELLO – BENEVENTO
II LOTTO FUNZIONALE FRASSO TELESINO – VITULANO
1° LOTTO FUNZIONALE FRASSO – TELESE

Relazione giustificativa

SCALA :

-

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

IF0H 12 D 43 RG AF0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione Esecutiva	S. F. A. 	lug 2017	I. Jelapi 	lug 2017	F. Cerrone 	lug 2017	M. Comedini lug 2017 	
				B. Pellegrini 					
				M. Ilario 					

File:

n. Elab.: 1L 486

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA PERIZIA DI SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI

1° lotto funzionale da Frasso a Telese Terme

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, 2°LOTTO FUNZIONALE FRASSO TELESINO - VITULANO, ricadono nei Comuni di DUGENTA, CASTEL CAMPAGNANO, MELIZZANO, AMOROSI, TELESE TERME, SOLOPACA, CASTELVENERE GUARDIA SANFRAMONDI, SAN LORENZO MAGGIORE, PONTE, TORRECUSO e BENEVENTO.

In particolare l'intervento consiste in un tratto di raddoppio dell'itinerario Napoli - Bari, che si estende per circa km 30,350, tra le progressive chilometriche 16+500 e 27+290, ed attraversa i Comuni sopra menzionati. La tratta è stata divisa in tre lotti funzionali.

1° lotto da Dugenta (Frasso) a Telese Terme (Comuni interessati: Dugenta, Castel Campagnano, Melizzano, Amorosi, Telese Terme, parte di Solopaca) tra le progressive km 16+500 e km 27+700.

Le opere in progetto, interessano in prevalenza terreni agricoli coltivati a vigneti di notevole produttività per vini D.O.P. e I.G.P., ed alcune porzioni di terreni edificabili situati nei Comuni di Solopaca e Telese Terme.

Sull'ingombro del tracciato 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 interessato del 1° lotto:

Comune di Solopaca

- Zona P4 (art. 37): Zone per verde secondario.

- Zona F3 (art. 41): Zone a parco urbano.

- Zona R1 (art. 51): Rispetto stradale.

- Zona R2 (art. 52): Rispetto ferroviario.

VALORI ATTRIBUITI

- Zona P4 : Zone per verde secondario, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto;

- Zona F3 - Zone a parco urbano, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto;

- Zona G2 - Aree a destinazione ferroviaria, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto.

- Zona R1 - Rispetto stradale, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto;

- Zona R2 - Rispetto ferroviario, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto.

Comune di Telesse

- Zona C2 (art. 27 - 33): Zone di espansione residenziale integrata.

- Zona G4 (art. 60): Zone per il tempo libero.

- Zona G3 (art. 59): Zone cimiteriali.

- Zona R2 (art. 68): Rispetto ferroviario.

VALORI ATTRIBUITI

- Zona C2 - Zone di espansione residenziale integrata 127,19 €/mq – 194,89 €/mq;

- Zona G4 - Zone per il tempo libero 11,10 €/mq – 12,65 €/mq;

- Zona G3 - Zone cimiteriali, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto;

- Zona R2 - Rispetto ferroviario, come da Dossier agricolo secondo la coltura in atto.

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 del 1° sub-lotto:

DUGENTA

Si determinano quindi i seguenti valori venali:

Zona E2 Agricola semplice

- Seminativo irriguo pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto – Frutteto pari a 11,00 €/mq.

AMOROSI

ZONA ZTO E2.2

- Seminativo irriguo pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto pari a 11,00 €/mq

ZONA ZTO E1.1 (Fascia di rispetto corridoio ecologico)

- Seminativo irriguo pari a 7,20 €/mq;
- Vigneto pari a 9,90 €/mq

ZONA ZTO E1.2 (Area SIC)

- Seminativo irriguo pari a 6,40 €/mq;
- Vigneto pari a 8,80 €/mq

MELIZZANO

- Zona Agricola E

- Seminativo irriguo pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto – Frutteto pari a 11,00 €/mq.

TELESE TERME

- Zona E – Zona agricola (art. 41)

- Zona En – Zone agricole normali (art. 42):

- Seminativo irriguo pari a 8,00 €/mq;
- Uliveto - Frutteto pari a 9,00 €/mq;
- Vigneto pari a 11,00 €/mq.

SOLOPACA

- Zona En – Zone agricole normali (art. 28):

- Seminativo irriguo pari a 8,00 €/mq;
- Uliveto pari a 8,00 €/mq;
- Vigneto pari a 10,00 €/mq.
- Vigneto pari a 10,00 €/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:

- 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 del vincolo di asservimento è stata considerata una indennità pari al 50% del valore venale delle aree sovrastanti.

3.3) 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.

3.4) 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. 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).

3.5) Asservimento per Interventi di mitigazione acustica diretta sui ricettori

Sono stati considerati con apposita stima e gli indennizzi da sostenere per le mitigazioni acustiche dirette di 60 unità immobiliari con costituzione di servitù ex art. 44 del DPR 327/2001. Detto importo è stato inserito nella perizia di ogni Comune nell'apposita voce.

Nella stima delle indennità da corrispondere alle Ditte asservende sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici:

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

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

5. L'importo della spesa per le espropriazioni per il 1° lotto funzionale, in considerazione di quanto sopra, ammonta complessivamente in tondo ad € **27.900.000,00 (euro ventisette milioni novecentomila/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;
- indennità per vertenze, danni ed imprevisti.