

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



## U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DEFINITIVO

**LINEA AV MILANO - NAPOLI TRATTA ROMA - NAPOLI  
VIABILITA' DI ACCESSO ALLA STAZIONE AV NAPOLI - AFRAGOLA  
VIABILITA' DI CUI LETTERA b) DELL'ARTICOLO 6 DELL'ACCORDO  
PROCEDIMENTALE RFI - COMUNE DI AFRAGOLA DEL 22/06/2012**

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

### COMUNE DI AFRAGOLA

COMMESSA    LOTTO    FASE    ENTE    TIPO DOC.    OPERA/DISCIPLINA    PROGR.    REV.  
N7D2    01    D    43    RG    OC0000    001    A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approv.	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Definitiva	R.Varricchio	...../...../2016	M. Ilario	...../...../2016	M.D'Avino	...../...../2016	<b>M. Comedini</b> ...../...../2016 <i>Manino</i>

N. Elab.:

## 1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione dell'Intervento alla **VIABILITA' DI ACCESSO ALLA STAZIONE AV NAPOLI AFRAGOLA** "viabilità di cui alla lettera b) dell'articolo 6 dell'accordo procedimentale RFI – Comune di Afragola del 22/06/2012.

L'intervento si estende per una lunghezza di circa km 5,00 e ricade nel comune di Afragola in Provincia di Napoli.

Le opere in progetto, interesseranno terreni con destinazione nel P.R.G, in Zona **Ee** "agricola" parco rurale produttivo, Zona **Fc** Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi, Zona **B7** Insediamenti edificati radi in territorio agricolo o "frange" del tessuto urbano consolidato. Saranno oggetto di demolizione diversi manufatti di cui: Depositi Agricoli in muratura e lamiera, opere murarie, recinzioni, cancelli, piazzali in Mac-Adam e asfaltati, pozzi, serre e soprassuoli vari come impianti di irrigazione e servizi.

## 2. Criteri di Stima delle indennità

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

- a) **Per le aree edificabili**  
intendendosi come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti, la determinazione delle indennità scaturisce dall'efficacia dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.
- b) **Per le aree agricole.**  
individuare dagli strumenti urbanistici vigenti, l'indennità è determinata mediante l'applicazione del **valore agricolo** come dettato dalla sentenza della **Corte Costituzionale 181/2011** con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 nel caso di espropri parziali con deprezzamento delle porzioni residue di volta in volta opportunamente stimato. Si è tenuto conto per dette aree delle maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dall'articolo 40 (comma 4) e art 42 (comma 1) del D.P.R. 327/2001.  
Da accertamenti eseguiti in loco è risultato una percentuale dell'80% circa di terreni coltivati direttamente dai proprietari stessi ed un 20% circa condotti in fitto.
- c) **Per le aree da asservire**  
Trattandosi di aree a destinazione agricola ed edificabile si adottano i criteri di cui ai precedenti punti a) e b) con relativo coefficiente di riduzione del 10%.
- d) **Manufatti e soprassuoli**  
Per la demolizione di manufatti (Deposito Agricolo, pozzi, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, serre, piazzali) l'indennità è stata stimata in base al costo di ricostruzione deprezzato del degrado di vetustà.
- f) **Indennità di 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, decorrenti dalla data della presa di possesso.

### **3. Valori attribuiti agli immobili oggetto di esproprio e di asservimento**

#### **3.1) Terreni**

Per le aree interessate dalla realizzazione delle opere, viene considerato che da qualche anno i prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione, pertanto sono stati adottati i valori unitari di mercato come determinati nei dossier aree agricole ed edificabili per il Comune di Afragola, redatti e allegati al P.D. dell'itinerario Napoli – Bari, Variante linea Cannello - Napoli

##### **Terreni agricoli:**

I terreni oggetto di esproprio per la realizzazione dell'opera ferroviaria, compresi negli strumenti urbanistici in zone agricole, sono tenuti:

- per il 100 % circa a Orto irriguo, , con valore agricolo di circa € 22,00/mq ;

##### **Aree urbane:**

Per quanto riguarda le aree urbane all'interno delle quali, ricadono i terreni da espropriare/asservire, i valori attribuiti scaturiscono da indagini di mercato svolte, da accertamenti presso gli Uffici competenti e da consultazione di riviste specializzate e pertanto stimate in

- € 150,00 al mq. per la Zona **B7** Insediamenti edificati radi in territorio agricolo o “frange” del tessuto urbano consolidato.
- € 44,68 al mq. per la Zona **Fc** Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi,

#### **3.2) Manufatti**

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di opere accessorie (depositi agricoli, muretti di recinzione, cancelli, impianti speciali, piazzali, serre e pozzi ), sono state valutate a misura.

### **4. Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad **€ 5.367.530,00.**

In tale somma sono comprese la spesa per stipula atti di cessione volontaria, per la nomina di periti, consulenti del Tribunale, per la registrazione, trascrizione, volture e notifiche, per la pubblicazione degli atti sulle G.U. per lievitazione valori di mercato, indennità per vertenze e danni e per imprevisti.