

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE COMMESSE

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO ESECUTIVO

ITINERARIO NAPOLI BARI

VARIANTE LINEA CANCELLO NAPOLI

ESPROPRI

Relazione giustificativa

Integrazioni per ottemperanza prescrizioni 8-9-11-16-17-18-19-22-23-26-28 dell'Ordinanza n. 21 del 16-05-2016

SCALA



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

IF1M 00 E 43 RG AQ0000 101 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	EMISSIONE PER OTTEMPERANZA PRESCRIZIONI CDS	I. Ielapi	Giugno 2018	R. Varricchio	Giugno 2018	M. D'Avino	Giugno 2018	M. Comedini

File:

n. Elab.:

## 1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la integrazione dell'efficacia della P.U. in ottemperanza alle Prescrizioni 8-9-11-16-17-18-19-22-23-26-28 dell'Ordinanza n.21 del 16-05-2016 per le aree occorrenti alla realizzazione dell'**Itinerario Napoli – Bari, 1° tratta Variante alla linea Napoli – Cancello**". L'intervento si estende per una lunghezza di circa km 15,570 di cui: Km 10,270 in variante, Km 0,550 in affiancamento alla sede esistente, Km 2,300 in galleria artificiale e km 2,450 già interessata dalla realizzanda opera linea A.V. tratta Roma – Napoli.

L'opera interessa i Comuni di: **Casalnuovo di Napoli, Afragola, e Acerra** tutti in Provincia di Napoli,

Le opere in progetto, interesseranno terreni agricoli, e terreni edificabili, questi ultimi individuati nel P.R.G. in **zona D** "Produttiva: Industriale e commerciale/Artigianale", **zona F** " Aree di interesse generale (verde attrezzato e parco tecnologico), **zona C** "Residenziale: espansione/riqualificazione", **zona R** "Salvaguardia (rispetto ambientale, stradale, ferroviario e cimiteriale), **zona G** "Servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale".

Le stesse aree da occupare, sono delimitate nell' elaborato grafico - descrittivo su cui sono riportate le ditte proprietarie dei terreni da espropriare/asservire, così come risultanti dai registri catastali e i dati catastali identificativi delle aree da espropriare/asservire, nonché le superfici interessate dalla realizzazione delle opere.

Saranno oggetto di demolizione manufatti, opere murarie, recinzioni in rete metallica, in muratura di tufo ed in prefabbricato, pavimentazioni, cancelli in ferro e soprassuoli vari come serre, impianti di irrigazione, pozzi, e comodi agricoli.

## 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.

individuate 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 con destinazione sia agricola che 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 (pozzi di ogni genere, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, serre, piazzali, ecc.) l'indennità è stata stimata sulla scorta di precedenti espropriazioni, applicando una percentuale sul valore della aree interessate dall'opera.

e) **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 e mesi 12 per i fabbricati, decorrenti dalla data della presa di possesso.

• ***Non preordinata all'esproprio***

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, è stata calcolata secondo quanto previsto dall' art. 49 e 50 D.P.R. 327/2001, in ragione di 1/12 annuo e per la durata di mesi n. 60, decorrenti dalla data della presa di possesso, tenendo conto del danno arrecato al mancato raccolto.

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

• **Terreni**

per ciascun comune, delle aree interessate dalla realizzazione delle opere in funzione delle risultanze degli accertamenti urbanistici, ricerche di mercato e consultazione di banche dati, sono stati determinati i valori di mercato con metodo di stima comparativa e analitica attribuendo gli stessi unitariamente per ciascuna coltivazione delle aree agricole nonché per le aree edificabili e afferenti ciascuna destinazione urbanistica delle medesime.

**Terreni agricoli:**

- Comune di Casalnuovo di Napoli per il 100 % a Orto Irriguo, € 23,00/mq;
- Comune di Afragola per il 100 % a Orto Irriguo, € 22,00/mq;
- Comune di Acerra per:  
75 % a Orto Irriguo, € 21,00/mq,  
25% a Frutteto, € 13,23/mq.

**Aree urbane:**

nel **Comune di Casalnuovo di Napoli**

- € 75,59 al mq. per la **Zona D1**;
- € 23,00 al mq. per la **Zona R**;

nel **Comune di Afragola**

- € 136,23 al mq. per la **Zona Db**;
- € 44,68 al mq. per la **Zona Fc**;
- € 60,00 al mq. per la **Zona G**;
- € 22,00 al mq. per la **Zona R**;

nel **Comune di Acerra**

- € 203,79 al mq. per la **Zona C**;
- € 34,75 al mq. per la **Zona F**;
- € 17,00 al mq. per la **Zona R**;

**3.1) Manufatti**

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di opere accessorie (pozzi, vasche, muretti di recinzione, serre, piazzali, ecc. ), sono state valutate in misura dal 5% all'8% del valore delle aree interessate.

**4. Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad **€ 2.745.790,00.**

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, dei VAM, indennità per vertenze e danni e per imprevisti.