

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO ESECUTIVO

ITINERARIO NAPOLI-BARI
RADDOPPIO TRATTA CANCELLO-BENEVENTO
1° LOTTO FUNZIONALE CANCELLO-FRASSO TELESINO E VARIANTE ALLA
LINEA ROMA-NAPOLI VIA CASSINO NEL COMUNE DI MADDALONI

Relazione Giustificativa

Integrazioni per ottemperanza prescrizioni 14-15-18
dell'Ordinanza n. 22 del 19-05-2016

SCALA

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

IF1N 01 E 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	EMISSIONE PER OTTEMPERANZA PRESCRIZIONI CDS	I. De Blasis 	Luglio 2018	M. Iorio 	Luglio 2018	F. Cerrone 	Luglio 2018	M. Comedini Luglio 2018

File:

n. Elab.:

1) PREMESSE GENERALI

Le aree oggetto di integrazioni ai fini dell'ottemperanza alle prescrizioni 14, 15, e 18 dell'ordinanza n. 22 del 19-05-2016 occorrenti per la realizzazione del "PROGETTO DELL'ITINERARIO NAPOLI BARI - RADDOPPIO TRATTA CANCELLO - BENEVENTO 1° LOTTO FUNZIONALE CANCELLO - FRASSO TELESINO E COLLEGAMENTO TRATTA CANCELLO FRASSO E LA LINEA STORICA ROMA - NAPOLI VIA CASSINO, NEL COMUNE DI MADDALONI", ricadono nei Comuni di Sant'Agata de' Goti e Dugenta nella Provincia di Benevento.

Le aree interessate dalle opere di progetto hanno destinazioni urbanistiche come di seguito elencate in tabella:

Provincia	Comune	Zona di PRG	Denominazione
Benevento	Sant'Agata de' Goti	E	Zona agricola
	Dugenta	D1	Zona industriale esistente
		B2	Zona di completamento

1.1) Criteri di Stima delle indennità

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...

Resta inteso che la determinazione dell'indennità è stata uniformata all'art. 37 del D.P.R. 327/2001 ss.mm.ii. **Dalla perizia della spesa sono escluse le aree oggetto di integrazione per ottemperanza alle prescrizioni 14 e 15 dell'ordinanza n. 22 del 19-05-2016 e ricadenti nel comune di Sant'Agata de' Goti in quanto, riguardando l'esclusivo cambio della natura di esproprio, non determinano variazioni alla perizia della spesa già oggetto di Conferenza di Servizi.**

I criteri utilizzati, per il solo comune di Dugenta, sono stati applicati a:

a) Aree edificabili

Si intendono come tali quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti, per le quali l'indennità è desunta 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. 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.

b) Fabbricati

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. Inoltre gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

c) Indennità di occupazione temporanea

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.

2) VALORI ATTRIBUITI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO

2.1) Aree

Le aree oggetto di esproprio per la realizzazione dell'opera ferroviaria, compresi negli strumenti urbanistici sono destinati a:

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso	Valore unitario
Benevento	Dugenta	23/100	B2	Pertinenza di fabbricato	40,00 €/mq
		77/100	D1		

2.2) Fabbricati

I Fabbricati oggetto di esproprio per la realizzazione dell'opera ferroviaria, compresi negli strumenti urbanistici sono destinati a:

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso	Valore unitario
Benevento	Dugenta	100/100	D1	Fabbricato produttivo	410,00 €/mq

3) CONCLUSIONI

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta a € 1.235.100,00.

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 dei valori di mercato, dei V.A.M., e indennità per vertenze, danni e imprevisti.