

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO DEFINITIVO

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

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA :

-

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

IF1V 02 D 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione Definitiva	I. Ielapi <i>I. Ielapi</i>	10/2018	M. Mario <i>M. Mario</i>	10/2018	D. Aprea <i>D. Aprea</i>	10/2018	M. Comedini <i>M. Comedini</i>	10/2018

File:

n. Elab.: 764

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, II LOTTO FUNZIONALE HIRPINIA – ORSARA, ricadono nei Comuni di ARIANO IRPINO, FLUMERI, SAVIGNANO IRPINO e MONTAGUTO situati nella Provincia di Avellino, PANNI e ORSARA DI PUGLIA situati nella Provincia di Foggia.

Le opere in progetto, interessano terreni agricoli in prevalenza coltivati a seminativi irrigui, uliveti e vigneti.

Sull'ingombro del tracciato sono presenti anche alcuni manufatti, opere murarie, recinzioni di vario tipo, cancellate, depositi attrezzi, che saranno oggetto di demolizione.

In base agli strumenti urbanistici vigenti di ogni comune interessato, nella seguente tabella si riportano le relative destinazioni urbanistiche:

PROVINCIA	COMUNE	ZONA	DENOMINAZIONE
Avellino	Ariano Irpino	EO	Agricola ordinaria
		ET	Agricola di tutela
		F7	Attrezzature fieristiche e terziarie
	Flumeri	E	Aree agricole di interesse ecologico
		F	Area polifunzionale di valorizzazione archeologica Santa Sofia
	Savignano Irpino	Eo	Agricola ordinaria
		P	Parco fluviale
Montaguto	E	Agricola	
Foggia	Panni	E	Agricola
	Orsara di Puglia	Ea2	Agricola

2. Criteri di stima e tipologia delle aree

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.

2.1. Aree edificabili

Si intendono come tali quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), 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.

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. i..

2.2. Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), 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. Si è tenuto conto, per dette aree, delle maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dall'art. 40 (comma 4) e art. 42 (comma 1) del D.P.R. 327/2001.

2.3. 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.

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

2.4. Esproprio ed asservimento per attraversamento di galleria naturale

Nei tratti di imbocco delle gallerie naturali si considerano in esproprio le aree sovrastanti la galleria se la copertura è inferiore a 7 metri, mentre si considerano in asservimento le aree sovrastanti la copertura compresa tra 7 e 15 metri. I limiti indicati di esproprio e asservimento saranno determinati da una striscia di terreno di larghezza pari alla larghezza esterna della galleria, oltre alle 2 fasce laterali di 3 metri ciascuna.

Sulle aree in asservimento 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 90% del valore venale delle aree sovrastanti.

2.5. Esproprio per attraversamento di galleria artificiale e viadotto

Nei tratti in galleria artificiale e in viadotto il terreno si considera in esproprio per una fascia di larghezza pari alla proiezione ortogonale dell'opera ferroviaria, o dall'opera più esterna (fondazioni delle pile), oltre alle fasce laterali di 3 metri.

2.6. 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.

2.7. Indennità di occupazione temporanea

- *Preordinata all'esproprio*

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, giusto art. 50 del D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata n. 60 mesi (5 anni), mentre per i fabbricati è stata considerata per il tempo di n. 12 mesi (1 anno), decorrenti dalla data dell'immissione in possesso.

- *Non preordinata all'esproprio*

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, è stata calcolata secondo quanto previsto dagli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001, in ragione di 1/12 annuo per la durata di mesi n. 36 (3 anni), decorrenti dalla data dell'immissione in possesso.

2.8. Acquisizione di reliquati

È stato previsto un importo percentuale per acquisizione di aree, oltre quelle previste in piano particellare, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose.

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

3.1. Aree agricole ed aree edificabili

Si intendono come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme Tecniche di Attuazione) reperiti direttamente negli uffici urbanistici dei comuni interessati o pubblicati sui siti ufficiali degli stessi comuni.

Le destinazioni urbanistiche e i valori attribuiti ai terreni oggetto di esproprio per la realizzazione dell'opera ferroviaria, sono riportati sinteticamente nella tabella seguente:

PROVINCIA	COMUNE	DESTINAZIONE	COLTURA	VALORE
Avellino	Ariano Irpino	EO - Agricola ordinaria ET - Agricola di tutela F7 - Attrezzature fieristiche e terziarie	Sem. irriguo	€ 5,00
			Uliveto	€ 8,00
			Vigneto	€ 10,00
	Flumeri	E - Aree agricole di interesse ecologico F - Area polifunzionale di valorizzazione archeologica Santa Sofia	Sem. irriguo	€ 5,00
			Sem. irriguo	€ 10,00
	Savignano Irpino	Eo - Agricola ordinaria P - Parco fluviale	Sem. irriguo	€ 5,00
			Seminativo	€ 3,00
Montaguto	E - Agricola	Bosco ceduo	€ 2,50	
Foggia	Panni	E - Agricola	Sem. irriguo	€ 3,50
			Incolto	€ 2,50
	Orsara di Puglia	Ea2 - Agricola	Sem. irriguo	€ 3,50
			Uliveto	€ 5,00

4. Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni in considerazione di quanto sopra, ammonta complessivamente in tondo ad **€ 2.815.000,00 (euro duemilioniottocentoquindicimila/00)**.

In tale somma sono compresi, anche altri oneri per:

- stipula di atti di cessione volontaria;
- nomina di periti e consulenti tecnici del Tribunale;
- registrazione, trascrizione, volture e notifiche di atti o decreti;
- pubblicazione degli atti sulle G.U.;
- lievitazione valori di mercato e dei VAM.