

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE COMMESSE

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPLATI

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

ESPROPRI (INTEGRAZIONE DEL PD)

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA

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

IF1K 01 V 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Integrazioni di cui all' art.169 c.4 D.Lgs. 163/2006	I. De Blasis 	12/2019	M. Ilario 	12/2019	B. M. Bianchi 	12/2019	M. Comedini 12/2019

File:IF1K01V43RGAQ0000001A

1) Premesse Generali

La "Relazione giustificativa" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto Esecutivo del **"Itinerario Napoli-Bari. Raddoppio tratta Cancello-Benevento. I° Lotto Funzionale Cancello-Frasso Telesino e Variante alla Linea Roma-Napoli Via Cassino nel Comune di Maddaloni"**.

Il presente documento, unitamente al correlato elaborato "Perizia della spesa", è redatto in funzione della previsione di spesa finalizzata all'ottenimento del finanziamento della procedura espropriativa, oltre a dare evidenza del costo delle espropriazioni attraverso l'enunciazione dei criteri di stima da adottare, ivi compresa la metodologia applicata per l'acquisizione di valori unitari relativi alle aree interessate dal progetto.

L'intervento consiste nella realizzazione del raddoppio della linea Cancello-Benevento, e interessa i comuni di Maddaloni, Valle di Maddaloni e Caserta per la provincia di Caserta, e i comuni di Sant'Agata dei Goti e Dugenta per la provincia di Benevento.

Il progetto segue la procedura di integrazione di cui all'art. 169 comma 4 del D. Lgs. 163/2006 e consiste negli affinamenti progettuali del precedente Progetto Definitivo della tratta, nonché nelle nuove viabilità che hanno la funzione di ricucire il territorio a seguito della soppressione di n. 2 P.L. nel comune di Maddaloni.

Le opere in progetto, interessano in prevalenza terreni agricoli di notevole produttività, ed alcune porzioni di terreni edificabili situati in gran parte nei Comuni di Maddaloni e Valle di Maddaloni. Sull'impronta di detti terreni sono presenti numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni di vario tipo, cancellate, serre, impianti di irrigazione, pozzi, depositi attrezzi, che saranno oggetto di demolizione.

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

Provincia	Comune	Destinazione	Denominazione
Caserta	Maddaloni	Zone B2	Zona urbana di completamento
		Zone C3	Zona semi-estensiva [...], compresa edilizia convenzionata ed agevolata
		Zone C4	Zona intensiva, nella direttrice est di sviluppo dell'abitato
		Zone D8	Zona per Attrezzature per il tempo libero
		Zone E2	Zona agricola
		Zone F2	Zona a Verde privato vincolato, verde pubblico, attrezzature di interesse pubblico
	Valle di Maddaloni	Zone B1	Zona di completamento
		Zone C1, C2, C3	Zona di nuovo insediamento
		Zone E	Zona per l'agricoltura
	Caserta	Zone E	Zona agricola
Benevento	Sant'Agata dei Goti	Zone E8	Zona omogenea agricola semplice
	Dugenta	Zone E2	Zona agricola semplice

2) Criteri di Stima delle indennità

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327** come modificato dal **D. Lgs. 302/2002** ed in applicazione della **Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181** che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art. 40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

a) Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), come previsto dall'art. 40 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"

(punto 1.1 in perizia) come dettato dalla sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del "Testo Unico degli Espropri".

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 15% del doppio delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (punto 1.2 in perizia).

Per tutte dette aree, sono state inoltre considerate le maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dal D.P.R. 327/2001 dall'art. 40 (comma 4) "Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata" e all'art. 42 (comma 1) "Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità" (punto 1.4 in perizia).

b) Aree edificabili

Si intendono come tali quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), come previsto al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene", perciò 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 (punto 2.1 in perizia).

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 15% del doppio delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base (punto 2.2 in perizia).

Inoltre, come previsto al comma 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, [...], l'indennità è aumentata del 10 per cento" (punto 2.4 in perizia)

c) Manufatti e soprassuoli

L'indennità per qualsiasi tipo manufatti e di soprassuoli insistente sulle corti esclusive dei fabbricati (opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata determinata, per il caso in esame, con una percentuale media in ragione del 25% del valore unitario degli immobili (punto 3.6). Resta inteso che il sedime delle corti rientra nel valore complessivo dell'immobile.

Per i soprassuoli che insistono su aree edificabili e non edificabili, l'indennità è stata stimata, con la medesima procedura, in misura media del 15% sull'indennità base (punti 1.3 e 2.3 in perizia) e per le aree in occupazione temporanea non preordinata all'esproprio con una percentuale media in ragione del 50% (punto 6.4 in perizia).

d) Indennità di occupazione temporanea

- *Preordinata all'espropriazione*

Tale indennità, per tutti i terreni, giusto art. 50 del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata 5 anni, decorrenti dalla data dell'immissione in possesso (punti 5.1 - 5.2 - 5.3 in perizia).

- *Non preordinata all'espropriazione*

Tale indennità, per tutti i terreni, secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 all'art. 49 "L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo anche individuate ai sensi dell'articolo 12, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti" e all'art. 50 "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di 3 anni, decorrenti dalla data dell'immissione in possesso (punti 6.1 - 6.2 - 6.3 in perizia).

e) Indennità di asservimento per strade di ricucitura

Per la soggezione del vincolo di asservimento è stata considerata un'indennità in misura del 90% del valore venale delle aree sovrastanti (punti 4.1 - 4.2 - 4.3 in perizia).

f) Acquisizione di reliquati

Sulla base delle esperienze pregresse è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 15% del totale delle aree espropriate, oltre quelle previste nel piano particellare, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8.1 in perizia).

g) Altri oneri

Si considerano ulteriori oneri per:

- registrazione, trascrizione e volture, si stima il 10% sull'importo totale escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 9 in perizia);
- stipula degli atti di cessione volontaria, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle Gazzette Ufficiali; eventuali art. 21 del D.P.R. 327/2001 che prevede la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, si stima il 5% sull'importo totale escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 9 in perizia);
- lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 10% sull'importo totale escluso l'importo per l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 10 in perizia).

3) Valori attribuiti agli immobili oggetto di esproprio e di asservimento

I terreni oggetto di esproprio e asservimento per la realizzazione dell'intervento, compresi negli strumenti urbanistici sono destinati a:

Provincia	Comune	Quota	Destinazione	€/mq
Caserta	Maddaloni	2/100	Zone B1-B2, C3, C4	175,00
		2/100	Zone D8, F2	16,00
		96/100	Zone E2 (Agrumeto irriguo)	14,00
	Zone E2 (Orto irriguo)		11,76	
	Valle di Maddaloni	3/100	Zone B1	81,24
		16/100	Zone C1, C2, C3	54,00
		81/100	Zone E (Frutteto irriguo)	15,70
			Zone E (Orto irriguo)	16,10
			Zone E (Vigneto)	8,60
	Caserta	100/100	Zone E (Frutteto irriguo)	16,00
Benevento	Sant'Agata dei Goti	100/100	Zone E8 (Frutteto)	12,96
			Zone E8 (Orto irriguo)	11,04
			Zone E8 (Vigneto)	8,00
	Dugenta	100/100	Zone E2 (Frutteto)	14,22
			Zone E2 (Orto irriguo)	10,89
			Zone E2 (Vigneto)	11,43
			Zone E2 (Seminativo irriguo)	6,54

4) Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad **€ 7.495.000,00 (Euro settemilioni quattrocentonovantacinquemila/00)**.