

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

**PROGETTO ESECUTIVO**

**ITINERARIO NAPOLI BARI**  
**VARIANTE LINEA CANCELLO NAPOLI**

**ESPROPRI**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

SCALA

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

IF1L 00 E 43 RG AQ0000 101 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	EMISSIONE ESECUTIVA	I. De Blasis 	06/2019	M. Ilario 	06/2019	M. D'Avino 	06/2019	M. Comedini 

File:

n. Elab.:

## 1. Premesse Generali.

La “Relazione giustificativa” degli espropri rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito del “Progetto Esecutivo Itinerario Napoli – Bari Variante Canello – Napoli”. 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. Le maggiori aree determinate ad esito del progetto in premessa ricadono nei comuni di **Casalnuovo di Napoli, Afragola, e Acerra**, tutti in Provincia di Napoli.

## 2. Criteri di Stima delle indennità

L’indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del D.P.R. n.° 327 del 8 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D. Lgs. 302/2002 ed in applicazione della Legge n° 244 del 21 dicembre 2007 che, con l’art. 2 commi 89 e 90, ha modificato i commi 1 e 2 dell’art. 37 del D.P.R. 327/2001 medesimo, nonché dalla Sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 7 giugno 2011, che ha dichiarato la incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell’art. 40 del citato Testo Unico.

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.

### a) Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), e come previsto dall’art. 37 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, “L’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene” (punto 2.1 in perizia). Il valore unitario per il calcolo di tale indennità è desunto a seguito di indagini in sito e presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti e riviste specializzate di settore e da quanto eventualmente pubblicato per ogni comune in base alla destinazione urbanistica (valori IMU). Oltre a questo metodo, per le aree edificabili, dove il mercato era deficitario, è stato usato anche il criterio proposto dall’art. 36, (comma

7) del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito in legge il 04/08/2006 (percentuale sul costo complessivo dell'opera eseguita) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

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% delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media pesata dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base.

Nel caso di cessione volontaria, come previsto dall'art. 37 (comma 2) del D.P.R. 327/2001 "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 %".

#### b) Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di P.R.G. e Norme di Attuazione), e 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" 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% delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario pari alla media pesata dei valori unitari utilizzati per il calcolo dell'indennità base.

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.

L'indennità aggiuntiva spettante al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo corrisponde ai valori riportati nelle tabelle dei V.A.M. dell'Agenzia delle Entrate.

#### c) Aree edificate e fabbricati

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della relativa destinazione urbanistica.

Nel caso in esame non risultano interessati fabbricati. Mentre per eventuali pertinenze e/o corti dei fabbricati si applicano dei coefficienti differenziali abitualmente in uso e determinati sulla base del valore unitario di mercato del fabbricato pertinente.

#### d) Manufatti e soprassuoli

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatti e soprassuoli che insistono su aree non edificabili ed edificabili (opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata stimata, con una percentuale media in misura del 15% sull'indennità base di esproprio e/o asservimento

#### e) Indennità di occupazione temporanea

##### *Preordinata all'esproprio*

L'indennità per tutti i terreni, in applicazione dell'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 1/12 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 del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso.

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

#### a) Terreni

Per le aree interessate dalla realizzazione delle opere in premessa, in funzione delle risultanze degli accertamenti urbanistici, ricerche di mercato e consultazione di banche dati, sono stati attribuiti i seguenti valori di mercato:

##### *Terreni agricoli:*

- *Comune di Casalnuovo di Napoli:* Orto Irriguo, € 23,00/mq;
- *Comune di Afragola:* Orto Irriguo, € 22,00/mq;
- *Comune di Acerra:* Orto Irriguo, € 21,00/mq, Frutteto, € 13,50/mq.

##### *Aree edificabili:*

- *Comune di Casalnuovo di Napoli:* € 75,59 al mq. per la Zona D;
- *Comune di Afragola:* € 44,68 al mq. per la Zona F, € 60,00 al mq. per la Zona G;
- *Comune di Acerra:* € 204,00 al mq. per la Zona C, € 34,75 al mq. per la Zona F1, € 60,00 al mq. per la Zona G.

### 4. Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad **€ 3.985.000,00**.

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.