

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO ESECUTIVO

ITINERARIO NAPOLI - BARI
RADDOPPIO TRATTA APICE - ORSARA
I LOTTO FUNZIONALE APICE - HIRPINIA

INTERVENTI DI CUI ALL'ORDINANZA N. 35/2018

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA :

-

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

IF28 00 E 43 RG AF0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione Esecutiva	I. Ielapi <i>I. Ielapi</i>	08/2020	S. Ciotoli <i>S. Ciotoli</i>	08/2020	M. D'Avino <i>M. D'Avino</i>	08/2020	M. Ilario <i>M. Ilario</i>	08/2020

File: IF2800E43RGAF0000001A.pdf

n. Elab.:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF28	00	E 43 RG	AF0000 001	A	1 di 9

INDICE

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	2
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	3
4.1 COMUNE DI APICE (BN).....	4
4.2 COMUNE DI MELITO IRPINO (AV).....	4
4.3 COMUNE DI GROTTAMINARDA (AV).....	4
5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI	4
5.1 AREE AGRICOLE	4
5.2 AREE EDIFICABILI	6
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI.....	7
6) OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	7
6.1 PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	7
6.2 NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	7
7) SERVITÙ	8
7.1 SERVITÙ DI PASSO	8
7.2 SERVITÙ PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA DIRETTA.....	8
8) AREE DEMANIALI.....	8
9) MANUFATTI E SOPRASSUOLI	8
10) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI	9
11) ALTRI ONERI	9
12) NOTE.....	9
13) CONCLUSIONI.....	9

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La “Relazione giustificativa degli Espropri” rientra tra la documentazione da predisporre nell’ambito delle integrazioni a seguito delle variazioni progettuali introdotte dal quadro prescrittivo dell’Ordinanza n. 35 del 05/05/2018 con cui è stato approvato il Progetto Definitivo dell’Itinerario Napoli-Bari, raddoppio tratta Apice-Orsara, I lotto funzionale Apice-Hirpinia.

Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato “Perizia della spesa”, in seguito ad una descrizione delle principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le nuove opere, è quello di dare evidenza della previsione di spesa finalizzata all’ottenimento del finanziamento della procedura espropriativa attraverso l’enunciazione dei criteri di stima da adottare, ivi compresa la metodologia applicata per l’acquisizione dei valori unitari da attribuire agli immobili interessati dal progetto.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede alcuni interventi non inclusi nel Progetto Definitivo, riportati all’interno del documento “IF28.0.1.E.ZZ.RG.MD.00.0.0.008.B - Analisi Ambientale comparativa tra Progetto Definitivo e Progetto Esecutivo” redatto dall’Appaltatore in forma di dossier, previsti nei comuni di Apice (BN), Melito Irpino (AV) e Grottaminarda (AV).

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

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.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF28	00	E 43 RG	AF0000 001	A	3 di 9

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione degli interventi sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto redatti dall'Appaltatore:

- Planimetria di progetto e tracciamento, Planimetria idraulica e Pianta scavi per i piazzali
 - RI56: IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.56.0.0.001.A, IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.56.0.3.001.B e IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.56.0.0.002.A
 - RI58: IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.58.0.0.001.A, IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.58.0.3.001.B e IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.58.0.0.002.A
 - RI59: IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.59.0.0.001.A, IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.59.0.3.001.B e IF28.0.1.E.ZZ.PA.RI.59.0.0.002.A
- Intervento di stabilizzazione - Planimetria di progetto e tracciamento per la viabilità di accesso alla NV05
 - IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.05.2.0.001.B
- Slarghi - Planimetria e profili per la NV07 – viabilità di accesso RI54
 - IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.07.0.0.002.A, IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.07.0.0.003.A
- Viabilità di accesso al piazzale - Planimetria di progetto e tracciamento, Intervento di stabilizzazione - Planimetria di progetto e tracciamento, Slarghi - Planimetria e profili per la NV08 – viabilità di accesso RI55
 - IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.08.0.0.001.A, IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.08.0.0.002.A, IF28.0.1.E.ZZ.P8.NV.08.0.0.003.B
- Planimetria generale per il RI02 - Scatolare Hirpinia da Progr. 1+211 a Progr. 1+759
 - IF28.0.1.E.ZZ.P8.RI.02.0.0.001.A
- Planimetria di dettaglio e tracciamento opere a verde:
 - IF28.0.1.E.ZZ.ST.XX.00.0.0.002.C, IF28.0.1.E.ZZ.ST.XX.00.0.0.003.C

4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Con la sovrapposizione degli elaborati sopra citati sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere; contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni di Apice (BN), Melito Irpino (AV) e Grottaminarda (AV).

Gli interventi in progetto attraversano aree di natura agricola, principalmente tenute a seminativo/orto irriguo e uliveto.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF28	00	E 43 RG	AF0000 001	A	4 di 9

4.1 Comune di Apice (BN)

Le indagini come sopra esposte hanno determinato le seguenti quantità e classificazioni urbanistiche così come riportate nello strumento urbanistico vigente del comune di Apice (BN): zona agricola.

- Aree da espropriare per un totale di **mq 990**;
- Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq 40**.

4.2 Comune di Melito Irpino (AV)

In riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di Melito Irpino (AV), le aree interessate prevedono la destinazione urbanistica zona agricola:

- Aree da espropriare per un totale di **mq 5.955**.

4.3 Comune di Grottaminarda (AV)

Nello allo strumento urbanistico vigente del comune di Grottaminarda (AV), le aree oggetto di esproprio ricadono all'interno della destinazione urbanistica Ambiti agricoli e forestali di interesse strategico:

- Aree da espropriare per un totale di **mq 5.885**.

5) CRITERI DI STIMA IMMOBILI

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, secondo il principio dell'assenza di fattori inquinanti al momento non conosciuti. 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.

5.1 Aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di P.R.G. e Norme Tecniche 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" (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".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF28	00	E 43 RG	AF0000 001	A	5 di 9

Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di interventi che attraversano territori sostanzialmente omogenei, i valori di mercato sono stati ottenuti sulla base di una media dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Ne consegue che, sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore, si applicano i seguenti valori medi per le colture prevalenti:

- comune di Apice (BN)
 - orto irriguo **6,00 €/mq;**
 - uliveto **8,00 €/mq;**
- comune di Melito Irpino (AV)
 - orto irriguo **6,00 €/mq;**
 - uliveto **8,00 €/mq;**
- comune di Grottaminarda (AV)
 - seminativo irriguo **5,00 €/mq;**

valori che risultano in linea con esperienze pregresse nel territorio limitrofo.

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 20% 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).

	PROGETTO ESECUTIVO ITINERARIO NAPOLI-BARI RADDOPPIO TRATTA APICE-ORSARA I LOTTO FUNZIONALE APICE-HIRPINIA INTERVENTI DI CUI ALL'ORDINANZA N. 35/2018					
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA	COMMESSA IF28	LOTTO 00	CODIFICA E 43 RG	DOCUMENTO AF0000 001	REV. A	FOGLIO 6 di 9

L'indennità aggiuntiva spettante al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo corrisponde ai valori riportati nella tabella dei V.A.M. 2019 in corrispondenza delle colture sopra citate:

- comune di Apice (BN)
 - Regione Agraria n. 5 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Benevento;
- comuni di Melito Irpino (AV) e Grottaminarda (AV)
 - Regione Agraria n. 10 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino.

5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme Tecniche 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 % sul 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).

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 per cento" (punto 2.4 in perizia).

Inoltre, è stata prevista una indennità per le aree edificabili utilizzate a scopo agricolo, in riferimento all'art. 37 (comma 9) del D.P.R. 327/2001 "Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari", e stimata in ragione % delle aree da espropriare, applicandovi un prezzo unitario dato dalla media dei valori agricoli medi (punto 2.5 in perizia).

Nel caso in esame non risultano interessate aree edificabili.

5.3 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 di fabbricati, è prevista l'applicazione dell'art. 38 (comma 1) del D.P.R. 327/2001 "Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale" (punto 3.1 in perizia). Tale valore unitario è stimato a seguito di indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e su siti e riviste specializzati di settore oltre a quanto pubblicato per ogni comune (o in mancanza di dati per i comuni limitrofi) e per ogni tipologia edilizia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. I valori si determinano per ogni singolo fabbricato mentre per eventuali pertinenze e/o corti si applicano dei coefficienti differenziali abitualmente in uso (punto 3.2 in perizia).

Nel caso in esame non risultano interessate aree edificate/fabbricati propriamente detti.

6) OCCUPAZIONE TEMPORANEA

6.1 Preordinata all'espropriazione

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 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 del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 5 in perizia).

6.2 Non preordinata all'espropriazione

L'indennità, 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 del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 6 in perizia).

7) SERVITÙ

All'interno della perizia si prevede inoltre una indennità per l'imposizione del vincolo di asservimento, così come previsto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 "È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà".

7.1 Servitù di passo

Per la soggezione del vincolo di asservimento da applicare alle strade di ricucitura ed accesso ai fondi previste in progetto, è stata considerata un'indennità in misura % sul valore venale delle aree sovrastanti (punti 4.1 - 4.2 - 4.3 in perizia).

Nel caso in esame non risultano aree oggetto di asservimento.

7.2 Servitù per interventi di mitigazione acustica diretta

Per la stima dell'onere da sostenere per gli interventi di mitigazione acustica diretta con costituzione di servitù, sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici (punto 4.4 in perizia):

- deprezzamento che subirà il vano interessato a seguito dell'imposizione della servitù permanente (c.d. indennità di asservimento ex art. 44);
- oneri che la ditta proprietaria dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e per l'ammortamento dell'intervento, in funzione del costo di costruzione dello stesso intervento.

Nel caso in esame non risultano interventi di mitigazione acustica diretta.

8) AREE DEMANIALI

Qualora alcune aree di natura demaniale siano previste in occupazione definitiva (per es. sede ferroviaria, opere di sistemazione idraulica, opere di mitigazione ambientale, ecc.), vista la loro natura pubblica e quindi la non espropriabilità, dovranno, ai fini dell'utilizzo stabilito dal progetto, essere oggetto di regolamentazione mediante la stipula di specifiche convenzioni con gli enti proprietari/gestori e relativi oneri per la loro acquisizione.

9) MANUFATTI E SOPRASSUOLI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatti e soprassuoli che insistono sulle aree (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 20% sull'indennità base di esproprio (punti 1.3 e 3.3 in perizia) e sull'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 6.4 in perizia).

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO
IF28	00	E 43 RG	AF0000 001	A	9 di 9

10) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI

Sulla base delle esperienze pregresse e in relazione al caso in esame, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 15% sull'indennità base di esproprio, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8 in perizia).

11) 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 9.1 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 (punto 9.2 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 (punto 10 in perizia).

12) NOTE

Conformemente con le opere in progetto, per alcuni tipi di aree è stato variato il titolo di occupazione (es. da "Esproprio per opere di mitigazione ambientale" a "Esproprio per nuova sede ferroviaria e sue dipendenze") come specificato negli elenchi ditte in corrispondenza della colonna Note; pertanto tali superfici, già previste negli elaborati del Progetto Definitivo, non sono state considerate nella perizia in questione.

13) CONCLUSIONI

L'importo della perizia di spesa necessaria per espropriazioni e occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione, determinata sulla base dei criteri sopra indicati, ammonta complessivamente a **€ 300.000,00 (Euro trecentomila/00)**.