

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO DEFINITIVO

VELOCIZZAZIONE LINEA ROMA - PESCARA

RADDOPPIO FERROVIARIO TRATTA PESCARA PORTA NUOVA - CHIETI

LOTTO 2 - TRATTA CHIETI - PM SAN GIOVANNI TEATINO

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA

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

IA4S 02 D 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione esecutiva		07/2019		07/2019		07/2019	M.Comedini 07/2019

1) Premesse Generali

Le aree oggetto di esproprio occorrenti per la realizzazione del "PROGETTO DI RADDOPPIO DELLA TRATTA PESCARA PORTA NUOVA - CHIETI", ricadono nei Comuni di Pescara, San Giovanni Teatino e Chieti. Le opere in progetto si sviluppano in gran parte nel tessuto urbanizzato dei tre comuni interessando in prevalenza terreni edificabili ed edificati, con una piccola porzione di terreni agricoli situati nel Comune di San Giovanni Teatino. La tratta è stata divisa in due lotti funzionali. Il 2° Lotto parte dal PM fino ad arrivare alla stazione di Chieti. Sull'impronta di detti terreni interessati dalle opere sono presenti anche alcuni fabbricati a destinazione di civile abitazione, e commerciale, oltre a numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni di vario tipo, cancellate, 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
Chieti	San Giovanni Teatino	B2-B3-B4-B5	aree totalmente o parzialmente edificate
		C2-C3	aree per insediamento di nuovo impianto
		D0-D1-D2-D3-ASI	aree per insediamento produttivi industriali e artigianali
		V	attrezzature pubbliche
		ADUP	aree a Disciplina Urbanistica Progressiva
Chieti	Chieti	E	aree agricole
		B	completamento, recupero residenziale
		D	aree per insediamento produttivi industriali e artigianali

Criteri di Stima delle indennità

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

a) Per le 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) Per le aree agricole

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, 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 di volta in volta opportunamente stimato. 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.

c) Manufatti e soprassuoli

Per la demolizione di manufatti depositi attrezzi, recinzioni di ogni tipo, impianti speciali, piazzali, ecc., l'indennità è stata valorizzata in ragione del 25% delle rispettive aree.

d) Indennità di occupazione temporanea

Tale indennità, per tutti i terreni, prevista dall'art. 50 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di 60 mesi per le aree.

e) Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Tale indennità, per tutti i terreni, prevista dall'art. 49 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di 36 mesi decorrenti dalla data della presa di possesso.

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

2.1) Terreni

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

Provincia	Comune	Quota	Destinazione	€/Mq
Chieti	San Giovanni Teatino	18/100	B2-B3-B4-B5	150,00
		18/100	C2-C3	150,00
		50/100	D0-D1-D2-D3-ASI	85,00
		10/100	V	30,00
		4/100	ADUP	120,00
Chieti	Chieti	50/100	E	10,00
		15/100	B	155,00
		35/100	D	85,00

2.2) Fabbricati

Ai fabbricati residenziali da demolire è stato attribuito un valore medio di mercato variabile tra 1.150,00 €/mq e 1.200,00 €/mq, mentre, ai fabbricati produttivi è stato attribuito un valore di mercato massimo di 850,00 €/mq e di 700,00 €/mq per magazzini e depositi vari.

3) Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni, gli asservimenti, e le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione, in considerazione di quanto sopra ammonta ad € 29.160.000,00.

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