

COMMITTENTE:



GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

DIREZIONE INVESTIMENTI

DIREZIONE PROGRAMMI INVESTIMENTI

DIRETTRICE SUD - PROGETTO ADRIATICA

70

PROGETTAZIONE:



U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO PRELIMINARE

**LINEA PESCARA-BARI
RADDOPPIO TERMOLI (e) - LESINA (e)
LOTTO 3**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

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

L032 03 R 43 RG AQ0000 001 A

| Revis. | Descrizione | Redatto | Data | Verificato | Data | Approv. | Data | Autorizzato Data |
|--------|----------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|----------------------------------|------|--|
| | Emissione Definitiva | R. Yamichio <i>[Signature]</i> | 11.1.13 | U. Fantozzi <i>[Signature]</i> | 11.1.13 | F. Geronzi <i>[Signature]</i> | | M. Comedi <i>[Signature]</i> 12 7 GEN 2013 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

File: _____ N. Elab.: _____

1. Premesse Generali.

Le aree oggetto di esproprio e di asservimento, occorrenti per la realizzazione del Raddoppio della tratta TERMOLI (e) – LESINA (e) "LOTTO 3", hanno una estensione complessiva di circa km 18 di cui 17 in variante e Km 1 in affiancamento alla sede ferroviaria esistente, ricadono nel comune di Campomarino, in provincia di Campobasso e nei comuni di Chieuti e Serracapriola in Provincia di Foggia.

Le opere in progetto, interesseranno terreni prevalentemente agricoli, mentre nei Comuni di Campomarino e Chieuti, le opere interessano anche terreni con destinazione, nei P.R.G, in **Zona** produttiva e terziaria – direzionale, **Zona** di sviluppo turistico (residenza, servizi e attrezzature connesse al turismo stagionale, **Zona** Servizi e attrezzature collettive, verde e parchi urbani.

Saranno oggetto di demolizione fabbricati civili, rurali, industriali e commerciali ubicati nei Comuni di Campomarino e Chieuti, nonché numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni in rete metallica, in muratura di tufo ed in prefabbricato, piazzali asfaltati e in Mac-Adam, cancelli in ferro e soprassuoli vari come impianti di irrigazione, pozzi, e depositi attrezzi.

2. Criteri di Stima delle indennità

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

a) Per le aree edificabili

intendendosi come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti, la determinazione delle indennità scaturisce dall'efficacia dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

b) Per le aree agricole,

individuata 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'articolo 40 (comma 4) e art 42 (comma 1) del D.P.R. 327/2001.

Da accertamenti eseguiti in loco è risultato una percentuale dell'80% circa di terreni coltivati direttamente dai proprietari stessi ed un 20% circa condotti in fitto.

c) Manufatti e soprassuoli

Per la demolizione di manufatti (pozzi di ogni genere, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, serre, impianti speciali, piazzali) l'indennità è stata stimata in base al costo di ricostruzione deprezzato del degrado di vetustà.

d) Indennità di occupazione temporanea

Tale indennità, per tutti i terreni, giusta art. 50 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di mesi n. 24 per le aree e mesi 12 per i soprassuoli, decorrenti dalla data della presa di possesso.

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

3.1) Terreni

I terreni oggetto di esproprio per la realizzazione dell'opera ferroviaria, compresi negli strumenti urbanistici in zone agricole, sono tenuti:

Comune di Campomarino

- per il 60% circa a Seminativo irriguo, con valore agricolo di circa € 6,00/mq
- per il 25% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 7,00/mq
- per il 15% a Vigneto, con valore agricolo di circa € 6,50/mq

Comune di Chieuti

- per il 60 % circa a Orto irriguo, con valore agricolo di circa € 6,00/mq
- per il 25% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 5,00/mq
- per il 15% a Vigneto, con valore agricolo di circa € 4,50/mq

Comune di Serracapriola

per il 60 % circa a Seminativo, con valore agricolo di circa € 4,00/mq

per il 15% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 5,00/mq

per il 25% a Orto irriguo, con valore agricolo di circa € 6,00/mq

Per quanto riguarda le aree urbane all'interno delle quali, ricadono i terreni da espropriare/asservire, i valori attribuiti scaturiscono da indagini di mercato svolte, da accertamenti presso gli Uffici competenti e da consultazione di riviste specializzate e pertanto stimate in

- € 70,00 al mq. per la Zona produttiva e terziaria - direzionale,
- € 20,00 al mq. per la Zona Servizi e attrezzature collettive, verde e parchi urbani,
- € 70,00 al mq. per la Zona di sviluppo turistico (residenza, servizi e attrezzature connesse al turismo stagionale,

che per effetto dell'applicazione del citato art. 37, vengono indicati nella perizia di spesa.

3.2) Fabbricati

Per i fabbricati per civile abitazione, commerciali e industriali è stato applicato un valore medio da € 1.000,00 a 1.500,00/mq mentre per i fabbricati rurali da € 600,00 a 900,00/mq per tutti i comuni interessati, mentre le opere accessorie oggetto di demolizione (pozzi, vasche e cancellate, impianti speciali, recinzioni, depositi, le tettoie, capannoni, serre, impianti di irrigazione), sono state valutate a misura.

4. Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad € 15.812.620,00

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.