

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE COMMESSE
U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

VELOCIZZAZIONE DELLA LINEA ROMA - PESCARA
RADDOPPIO FERROVIARIO TRATTA CHIETI - INTERPORTO D'ABRUZZO
(LOTTO 3)
COMUNE DI CHIETI
ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA :

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

IA6F 03 D 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione esecutiva	D. Caprara I. De Blasis	Luglio 2019	M. Ilario	Luglio 2019	T. Paoletti	Luglio 2019	M. Comedini	Luglio 2019

File:IA6F03D43RGAQ0000001A

n. Elab.:

1) Premesse Generali

Le aree oggetto di esproprio occorrenti per la realizzazione del “PROGETTO DI RADDOPPIO DELLA TRATTA PESCARA PORTA NUOVA – CHIETI – TRATTA CHIETI INTERPORTO”, ricadono nel Comune di Chieti. Le opere in progetto si sviluppano in parte nel tessuto urbanizzato in prevalenza terreni edificabili ed edificati di natura artigianale, in parte porzione di terreni agricoli, ed in minima parte in zone edificabili di completamento.

La tratta è indicata come 3° lotto funzionale che parte dalla stazione di Chieti e raddoppia la ferrovia per circa 3 chilometri, fino alla diramazione per l'area da destinare ad Interporto. Sull'impronta di detti terreni, interessati dalle opere sono presenti anche alcuni fabbricati a destinazione di civile abitazione, commerciale e artigianale, 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	Chieti	D	Aree per insediamento produttivi ASI
		D	Zone Artigianali
		E	Aree agricole

Criteria 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 12 mesi per i fabbricati, decorrenti dalla data della presa di possesso.

2) **Valori attribuiti agli immobili oggetto di esproprio**

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	Chieti	30/100	D - Aree per insediamento produttivi ASI	70,00*
		25/100	D – Artigianale	80,00
		45/100	Aree agricole	10,00

* il valore indicato è quello ufficiale comunicato dal Consorzio per lo sviluppo industriale dell'area Chieti-Pescara.

2.2) Fabbricati

Ai fabbricati residenziali da demolire è stato attribuito un valore medio di mercato di 1.350,00 €/mq, mentre, ai fabbricati deposito, comodi e magazzini in genere è stato attribuito un valore medio pari a 500,00 €/mq.

3) **Indennità di asservimento per mitigazione acustica**

Per la stima dell'onere da sostenere per le mitigazioni acustiche dirette con costituzione di servitù ex art. 44 del D.P.R. 327/2001 sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici:

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

4) **Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni e le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione, in considerazione di quanto sopra ammonta ad € 14.032.000,00.

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.