

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

VELOCIZZAZIONE LINEA ROMA - PESCARA

RADDOPPIO FERROVIARIO TRATTA PESCARA PORTA NUOVA - CHIETI

LOTTO 1 - TRATTA PESCARA PORTA NUOVA - PM SAN GIOVANNI TEATINO

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

SCALA

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

IA4S 01 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

File:IA4S01D43RGAQ0000001A

n. Elab.:

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 1° Lotto parte dalla stazione di Pescara ed arriva fino al PM San Giovanni Teatino. 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
Pescara	Pescara	B3- B4	completamento, recupero residenziale
		D2	aree per insediamento produttivi industriali e artigianali
		F10	zona verde di filtro
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

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) 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.

c) 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.

d) 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 perlopiù a:

Provincia	Comune	Quota	Destinazione	€/Mq
Pescara	Pescara	45/100	B3- B4	160,00
		30/100	D2	85,00
		25/100	F10	50,00
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

2.2) Fabbricati

Ai fabbricati residenziali da demolire è stato attribuito un valore medio di mercato variabile tra 1.150,00 €/mq e 1.300,00 €/mq, mentre, ai fabbricati produttivi è stato attribuito un valore di mercato massimo di 800,00 €/mq e di 650,00 €/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 € 44.140.000,00

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.