



REGIONE CAMPANIA
Struttura di missione Ecoballe UOD 01

Accordo Quadro triennale per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura - Lotto 2: Prov. (CE)

CIG: 73541547DC CUP: B93G17007480006

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROGETTISTI:



Capogruppo mandataria



Mandante



Mandante

Progettazione definitiva per la realizzazione dell'impianto per il trattamento della frazione organica in Casal di Principe (CE)

CAPOPROGETTO:
Dott. Ing. Rocco Martello

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:
Dott. Ing. Simone Venturini

RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO:
Dott.ssa Ing. Liliana Monaco



TITOLO DELL'ELABORATO

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO DESCRITTIVO

ELABORATO. N°

GE-R-005-05

SCALA:

NOME FILE:
II091P-CP-PD-GE-R-005-05.docx

REVISIONE	N.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
	0	22/09/2019	Prima emissione	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI
	1	20/12/2019	Seconda emissione	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI
	2	30/04/2020	Terza emissione	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI
	3	23/09/2020	Quarta emissione	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI
	4	30/10/2020	Integrazione osservazioni Regione Campania	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI
	5	31/12/2020	Integrazione osservazioni Regione Campania	R. IORIO	R. MARTELLO	S. VENTURINI



INDICE

1	Premessa	3
2	Fasi operative	3
3	Aree di esproprio	3
4	Calcolo delle indennità	4
5	Elenco ditte da espropriare	6

1 PREMESSA

L'Amministrazione Regionale della Campania ha rilevato l'indifferibile necessità di procedere alla realizzazione del progetto di realizzazione di un impianto di compostaggio, per il trattamento della frazione organica dei rifiuti, nel comune di Casal di Principe.

A tale scopo, la Giunta Regionale della Campania Struttura di Missione per lo Smaltimento dei Rifiuti Stoccati in Balle U.O.D. 70 05 01 ha predisposto un progetto preliminare delle opere, sulla base del quale, nell'ambito dell'accordo quadro, sottoscritto con l'RTI incaricato, ha avviato la progettazione definitiva dello stesso.

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi si dovrà procedere ad acquisire le aree per la realizzazione degli interventi.

2 FASI OPERATIVE

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in due fasi: la prima fase è stata dedicata alla ricerca ed alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali) ricadenti nel comune interessato dai lavori anzidetti, in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati.

Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali. Per poter limitare al massimo eventuali pur piccoli errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, la sovrapposizione tra le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali è stata effettuata foglio per foglio.

Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli catastali in formato raster trasformati in vettoriali con un programma in ambiente CAD), il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo analitico. Successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree da occupare, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), gli estremi legislativi che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

3 AREE DI ESPROPRIO

Preliminarmente si evidenzia che, ai fini della esecuzione del presente procedimento espropriativo trovano attuazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 8/6/2001 n. 327 come successivamente modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 302/2002, dalla legge n. 166/2002, dal D.Lgs. n. 330/2004 e dalla legge n. 244/2007. La tipologia dell'intervento è tale da richiedere l'espropriazione del diritto di superficie. La superficie complessiva da espropriare ammonta a complessivi mq 68.824.

Raggruppamento Temporaneo di Imprese:



Le aree da espropriare risultano attualmente coltivate: un lotto a frutteto, in stato di abbandono; un lotto a seminativo; ed un lotto seminativo incolto.

4 CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della recente sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare", è stata effettuata una stima analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree ablate.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, ovvero che "ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo" per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di esproprio per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree. La valutazione di mercato delle aree de quo è stata effettuata per stima sintetica ed effettuando altresì, al fine di ulteriormente verificarne la congruità, una comparazione con le vigenti tabelle della Regione Campania relative ai V.A.M. utilizzati per il calcolo indennitario, desunti dalle ultime tabelle pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate relative all'anno 2018, ovvero pubblicazione sul BUR n. 40 del 11/06/2018, relative alla regione agraria n. 8, che comprende il comune di Casal di Principe.

Senza entrare nel merito della questione che regola i rapporti tra l'Autorità espropriante ed il soggetto espropriato, l'indennità provvisoria base calcolata si riferisce al Valore Agricolo Effettivo a cui potranno applicarsi le indennità aggiuntive qualora gli intestatari catastali siano in possesso del requisito soggettivo di proprietari coltivatori diretti e/o di imprenditori agricoli a titolo principale. In tal caso le indennità aggiuntive andranno calcolate facendo riferimento ai VAM.

Dai sopralluoghi effettuati in loco si evince che le aree interessate dagli espropri appartengono alla categoria dichiarata sulle visure catastali ad esclusione della particella 23 per la quale è presente un frutteto.

Raggruppamento Temporaneo di Imprese:



Premesso che nella zona in esame il mercato di terreni agricoli è fermo da molti anni, la stima è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di suoli simili posti nel Comune di Casal di Principe e limitrofi (Villa Literno e Grazzanise). È stata effettuata una ricerca dei valori di mercato per immobili comparabili a quelli in esame, consultando le contrattazioni effettuate nella zona per la compravendita di beni aventi analoghe caratteristiche. In particolare, si è fatto riferimento alle seguenti offerte:

- Tra Grazzanise e traversa Aeroporto Militare Terreno Agricolo a 50 mt dalla ss 18 di 2 Ettari. Libero, al prezzo di € 78.000,00

https://terreni.trovacasa.net/Terreni_agricoli/Vendita/CE/Grazzanise/TC-956-26261275.html

- Terreno agricolo in zona Madonnelle. Vendita terreno agricolo nel comune di Casal di Principe in zona Madonelle sul confine con San Cipriano d'Aversa. La soluzione si estende su un totale di 6.400 mq circa e dispone di doppio accesso che coinvolge entrambi i paesi. Prezzo richiesto € 100.000,00

https://terreni.trovacasa.net/Terreni_agricoli/Vendita/CE/Casal_di_principe/TC-51532-39281860.html

- A Villa Literno, nei pressi di Ischitella, proponiamo in vendita ampio terreno di 8200 mq. Visionabile previo appuntamento telefonico. € 45.000,00

https://terreni.trovacasa.net/Terreni_agricoli/Vendita/CE/Villa_literno/TC-54766-38651301.html

Tutto ciò premesso ha portato ad un valore di mercato pari a €/mq **8,27**, mentre il valore desunto dal VAM risulta essere pari a €/mq 4,50 per i terreni con coltura seminativo e di €/mq 4,63 per i terreni con coltura seminativo arborato.

5 ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE

Progettazione definitiva per la realizzazione dell'impianto per il trattamento della frazione organica in Casal di Principe (CE) - Particellare di esproprio descrittivo - Collegamento dell'area Impianto con viabilità Comunale											
Numero Piano	DATI CATASTALI					Superficie in esproprio	VUM	Indennità VUM	VAM	Indennità VAM	Impegno somme per Indennità da esproprio
	Ditta	Foglio	p.lla	Qualità	Classe						
						mq	€/mq	€	€/mq	€	€
1	NATALE EMILIO nato a AVERSA (CE) il 30/06/1969 - NTLMLE69H30A512X	2	5050*	Seminativo	4	3669	8.27 €	30 342.63 €	4.50 €	16 510.50 €	46 853.13 €
2	NATALE EMILIO nato a AVERSA (CE) il 30/06/1969 - NTLMLE69H30A512X	2	5060*	Seminativo	4	3151	8.27 €	26 058.77 €	4.50 €	14 179.50 €	40 238.27 €
3	NATALE EMILIO nato a AVERSA (CE) il 30/06/1969 - NTLMLE69H30A512X	2	5062	Seminativo	4	465	8.27 €	3 845.55 €	4.50 €	2 092.50 €	5 938.05 €
4	NATALE FRANCESCO	2	113	Semin Arbor	2	742	8.27 €	6 136.34 €	4.63 €	3 435.46 €	9 571.80 €
5	CAPASSO FILOMENA nata a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 25/06/1966 - CPSFMN66H65B872B - Proprietà 1/3 MARTINO FILOMENA FU SAVERIO - Usufruttuario parziale NATALE ALFONSO FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE ANGELA FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE ANTONIETTA FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE GIUSEPPE FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE PASQUALE FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE RAFFAELE FU LORENZO - Proprietà 1/21 NATALE RAFFAELE FU PASQUALE - Proprietà 7/21 NATALE VINCENZO FU LORENZO - Proprietà 1/21	2	28	Seminativo	4	302	8.27 €	2 497.54 €	4.50 €	1 359.00 €	3 856.54 €
6	CAPASSO FILOMENA nata a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 25/06/1966 - CPSFMN66H65B872B	2	29	Seminativo	4	261	8.27 €	2 158.47 €	4.50 €	1 174.50 €	3 332.97 €
7	CAPASSO FILOMENA nata a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 25/06/1966 - CPSFMN66H65B872B	2	30	Seminativo	4	184	8.27 €	1 521.68 €	4.50 €	828.00 €	2 349.68 €
8	BIANCO ANGELO - Comproprietario	2	31	Seminativo	4	441	8.27 €	3 647.07 €	4.50 €	1 984.50 €	5 631.57 €

Raggruppamento Temporaneo di Imprese:



	BIANCO CARLO - Comproprietario										
	BIANCO CHIARA - Comproprietario										
	BIANCO GIOACCHINO - Comproprietario										
	BIANCO GIOACCHINO - Comproprietario										
	BIANCO MARIA - Comproprietario										
	BIANCO MICHELE - Comproprietario										
	BIANCO PASQUALE - Comproprietario										
	BIANCO TERESA - Comproprietario										
	SCALZONE MARIA - Comproprietario										
9	VERAZZO MARIO nato a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 05/12/1935 - VRZMRA35T05B872L	2	32	Seminativo	4	221	8.27 €	1 827.67 €	4.50 €	994.50 €	2 822.17 €
10	VERAZZO VINCENZO	2	33	Seminativo	4	220	8.27 €	1 819.40 €	4.50 €	990.00 €	2 809.40 €
11	CORVINO LUCIA nata a NAPOLI (NA) il 05/08/1972 - CRVLCU72M45F8390	2	82	Seminativo	4	1386	8.27 €	11 462.22 €	4.50 €	6 237.00 €	17 699.22 €
12	DEMANIO DELLO STATO LAVORI PUBBLICI	2	23	Seminativo	4	29302					
13	CORVINO CESARE NATO A SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) IL 03/03/1980	2	24	Seminativo	4	8584	8.27 €	70 989.68 €	4.50 €	38 628.00 €	109 617.68 €
14	CORVINO ANNA RITA NATA A CAPUA (CE) IL 08/02/1985	2	141	Seminativo	4	11312	8.27 €	93 550.24 €	4.50 €	50 904.00 €	144 454.24 €
15	CORVINO NICOLA NATO A SANTA MARIA CAPUA VETRE (CE) IL 23/12/1982	2	208	Seminativo	4	4292	8.27 €	35 494.84 €	4.50 €	19 314.00 €	54 808.84 €
16	CORVINO NICOLA NATO A SANTA MARIA CAPUA VETRE (CE) IL 23/12/1982	2	209	Seminativo	4	4292	8.27 €	35 494.84 €	4.50 €	19 314.00 €	54 808.84 €
						68824		326 846.94 €		177 945.46 €	504 792.40 €

* La superficie espropriata delle particelle 5050, 5060 di proprietà del signor Natale, è stata aumentata al fine di aumentare la funzionalità dell'impianto in virtù della comunicazione della Regione Campania del 22/09/2020 prot. PG/2020/0436685 e delle successive comunicazioni intercorse, sintetizzate nella trasmissione prot.201231-001 del 31/12/2020.

Raggruppamento Temporaneo di Imprese:

