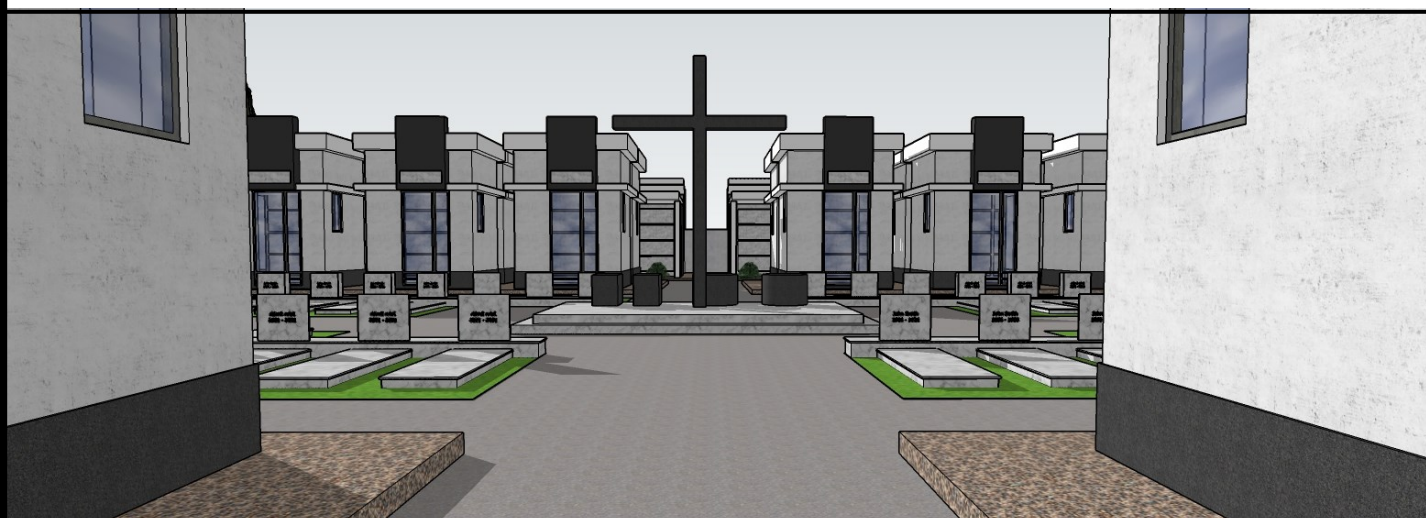


# PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

(D.Lgs. 36/2023\_Allegato I.7 - Sez. II - Art. 6\_Progetto di fattibilità tecnica economica)



## RELAZIONE PRELIMINARE SUGLI ESPROPRI

### PROPONENTE :



**Andrea Ragozzino**  
Amministratore Unico

ITALGECO<sup>Scarl</sup>  
AMMINISTRATORE UNICO  
**Andrea Ragozzino**

### CONSULENZA TECNICA:



**Ing. Vincenzo Caputo**  
Amministratore Unico

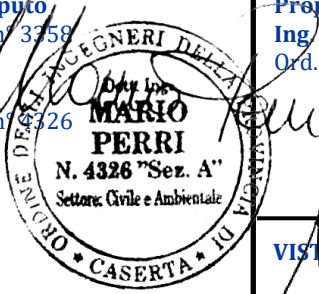
**PROGECA Srl**  
L'Amministratore Unico  
**Ing. Vincenzo Caputo**

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**  
**Ing. Vincenzo Caputo**  
Ord. Ing. Caserta n° 3358

**Ing. Mario Perri**  
Ord. Ing. Caserta n° 3326



**Dott. Ing. Vincenzo Caputo**  
n. 3358



**VERIFICATO E APPROVATO**  
**Project Manager**  
**Ing. Vincenzo Caputo**  
Ord. Ing. Caserta n° 3358



**Dott. Ing. Vincenzo Caputo**  
n. 3358

## PROPOSTA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA COSTRUZIONE E LA GESTIONE DELL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE COMPRESIVA DELLA MANUTENZIONE DEL CIMITERO ESISTENTE

*Proposta ai sensi del comma 1 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.*

**TAV**  
**R.6**

**REV.04**  
**DICEMBRE**  
**2023**

**COMUNE DI BRUSCIANO**  
*Città Metropolitana di Napoli*





## RELAZIONE PRELIMINARE ESPROPRI

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | PREMESSA .....   | 2 |
| 2. | NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN TEMA DI ESPROPRIAZIONI.....                          | 2 |
| 3. | NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA INDENNITÀ DI ESPROPRIO..... | 2 |
| 4. | ELENCO DITTE.....  | 5 |
| 5. | STIMA INDENNITÀ' DI ESPROPRIO .....  | 5 |

ALLEGATO A: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO

ALLEGATO B: ELENCO DITTE CON RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO



## **1. PREMessa**

La presente relazione è redatta in base alle indicazioni del D.P.R. n. 327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e delle indicazioni della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni.

La relazione è pertanto finalizzata all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati e contiene:

- l'elenco delle ditte oggetto di esproprio risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio e corrispondenti indennità offerte;
- l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

## **2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN TEMA DI ESPROPRIAZIONI**

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” testo vigente;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31 (articolo che resta in vigore).

## **3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 327/2001 stabilisce che l'Autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica, nel caso di specie il futuro Concessionario per delega ai sensi dell'art. 6 comma 8, del D.P.R. n. 327/2001, sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 dell'anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un “ragionevole legame” con il valore venale, a garanzia di un “serio ristoro”.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

### **A) Indennità di esproprio di un'area non edificabile**

Art. 40 D.P.R. 8-6-2001 n. 327

**Nel caso di area non edificabile**, per la determinazione dell'indennità provvisoria, non si applica più il VAM (Valore Agricolo Medio) ma il criterio del Valore reale, effettivo o di mercato dell'area oggetto di esproprio.

Infatti, a seguito della recente Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art.



40 del D.P.R. ove si prevedeva che i criteri di calcolo dell'indennità provvisoria di esproprio fossero ancorati ai valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

Rimane in vigore il 1°, il 4° ed il 5° comma dell'art. 40 del D.P.R.

Pertanto, a seguito del mutato scenario normativo di riferimento, per la determinazione dell'indennità di esproprio, si dovrà distinguere se l'area non edificabile è destinata effettivamente all'agricoltura oppure se essa è destinata ad utilizzazioni extra-agricole.

1) Qualora l'area sia destinata all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del D.P.R. n. 327/2001 e sarà commisurata al valore agricolo reale, tenuto conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

$$\text{INDENNITÀ} = \text{Valore Agricolo Reale} \times \text{Superficie}$$

2) Qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità sarà commisurata al valore reale effettivo dell'area (valore venale).

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

$$\text{INDENNITÀ} = \text{Valore venale} \times \text{Superficie}$$

➤ **La Sentenza della Corte Costituzionale ha conseguentemente travolto anche il sistema della maggiorazioni previste per il caso di condivisione dell'indennità provvisoria.**

Nei casi di cui innanzi, l'indennità dovrà essere incrementata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento del bene.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene comunque riconosciuta UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (Art. 40, 4° comma).

È prevista, inoltre, UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA a favore del fittavolo, del mezzadro o del partecipante, che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, abbia dovuto abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata, da almeno un anno, prima della data in cui è stata dichiarata la pubblica utilità. Tale indennità è pari a quella spettante al proprietario e verrà corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e del riscontro dell'effettiva sussistenza dei relativi presupposti. (Art. 42 D.P.R. n. 327/2001)

In sintesi i VAM sopravvissuti risultano tre:

- VAM previsto dall'art. 40, 4° comma, D.P.R.
- VAM previsto dall'art. 37, 9° comma, D.P.R.
- VAM previsto dall'art. 42 D.P.R.

Nei casi di cessione volontaria del bene, entro la data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il corrispettivo gode dei benefici indicati all'art. 45 comma 2 lettere c) e d) del D.P.R. 327/2001, che di seguito si riporta:



## **Capo IX - La cessione volontaria**

### **Art. 45. Disposizioni generali (L)**

*1. Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà. (L)*

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

*2. Il corrispettivo dell'atto di cessione:*

*a) se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2;*

*b) se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38;*

*c) se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;*

*d) se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compere l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4.*

*3. L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato.*

*4. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo X.*

### **B) Reliquati**

E' data facoltà al proprietario richiedere all'ente attuatore di acquisire le frazioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre una agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

### **C) Manufatti edilizi**

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

### **D) Imposte relative all'ultimo trasferimento dell'immobile**

L'indennità, definita secondo quanto previsto dai punti precedenti, sarà aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, debitamente documentata. Tale importo, definito proporzionalmente alla parte in esproprio, sarà attualizzato in base all'indice ISTAT del costo della vita.



### **E) Rimessa in pristino delle aree**

Verrà riconosciuto integralmente l'onere documentato dei lavori di ripristino di eventuali recinzioni e gli interventi sulla parte del fondo non espropriato necessari a ristabilire le condizioni di scorrimento delle acque precedenti l'intervento, ove non provveda il proponente.

### **F) Frutti pendenti e anticipazioni colturali**

I frutti pendenti presenti sulle aree soggette ad esproprio saranno indennizzati al coltivatore in base alla coltura effettivamente in atto secondo i valori della borsa merci. Nel caso di assenza di frutti pendenti, sarà indennizzata l'anticipazione colturale sulla base della documentazione dei costi sostenuti o dei costi medi di dette lavorazioni, sempre nei limiti massimi del futuro frutto pendente.

### **Vincoli e Servitù**

Come si evince dallo stralcio dell'elaborato "QS.1.1 - Quadro Generale di Zonizzazione" del PUC adottato con delibera di G.M. n° 67 - 12/04/2012 (approvato con delibera di C.C. n.1 del 19/01/2013), le aree d'intervento oggetto della seguente proposta ricadono all'interno di un'area destinata all'ampliamento cimiteriale già predisposta dal piano, pertanto interessata dal vincolo di inedificabilità.

## **4. ELENCO DITTE**

L'elenco ditte da espropriare riporta, riferendosi allo schema allegato, il numero progressivo identificativo di piano, gli estremi catastali degli immobili, le aree da espropriare, le superfici residue. Gli estremi catastali delle ditte da espropriare sono stati desunti dalle visure presso l'Agenzia del Territorio competente, aggiornate al momento della definizione della presente relazione. **(ALLEGATO B)**

## **5. STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO**

### **Indennità base e Valori di mercato**

I valori agricoli di mercato sono stati utilizzati per la determinazione dell'indennità base delle aree non edificabili di cui all'art. 40, comma 1 del T.U.

Si ricorda che il valore esposto si riferisce alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili: il maggior valore espresso dal terreno rimane comunque quello relativo al suo "valore urbanistico" ovvero alla sua capacità edificatoria, che risulta tuttavia nulla, per la posizione occupata e per i vincoli su di essa giacenti. Pertanto, in tale senso, il mercato di riferimento è da considerarsi ristretto e, di conseguenza, la probabilità e velocità di vendita del bene alla luce del mercato attuale è ridotta.

Pur basandosi su dati realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni, sebbene possano risultare favorevoli rispetto ai valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri ed eventualmente, visto lo stato dei luoghi e delle condizioni della coltura sul terreno all'atto della presente, si ritiene appropriato attestarsi al valore medio, di **4,00 €/mq**. In accordo con quanto stabilito dall'art.45 comma 2 lettera c del D.P.R. 327/01 il corrispettivo dell'atto di cessione è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto.





PROPOSTA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA COSTRUZIONE  
E LA GESTIONE DELL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE  
COMPRENSIVA DELLA MANUTENZIONE DEL CIMITERO ESISTENTE

PROPOSTA AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 193 DEL D.P.R. 36/2023 E SS.MM.II.

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

TAV. R.6

REV.03

ANNO 2023

**Indennità aggiuntiva e Valori agricoli medi**

I valori agricoli medi di riferimento riportati nelle seguenti tabelle sono stati desunti dall'Ufficio del Territorio di Napoli in relazione alla Regione agraria in cui ricade il comune di Bruscianno:

Ufficio del territorio di NAPOLI



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Data: 25/11/2019  
Ora: 11.35.33

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

| REGIONE AGRARIA N°: 5<br>PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE<br>Comuni di: ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO,<br>CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE,<br>GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI,<br>MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA,<br>QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO |                                 |              |                           |                         | REGIONE AGRARIA N°: 6<br>PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE<br>Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO,<br>CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA,<br>MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN<br>VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO |              |                           |                         |
|---|---------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|---|--------------|---------------------------|-------------------------|
| COLTURA   | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha) | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha)   | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO  |                                 |              |                           |                         | 86670,00  |              |                           |                         |
| AGRUMETO IRRIGUO  |                                 |              |                           |                         | 85600,00  |              |                           |                         |
| BOSCO CEDUO   | 6955,00                         |              |                           |                         | 7597,00   |              |                           |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO  | 10165,00                        |              |                           |                         |   |              |                           |                         |
| FRUTTETO  | 57780,00                        |              |                           |                         | 58850,00  |              |                           |                         |
| FRUTTETO IRRIGUO  | 73081,00                        | SI           | SI                        |                         | 70620,00  | SI           | SI                        |                         |
| INCOLTO PRODUTTIVO  | 5457,00                         |              |                           |                         | 6634,00   |              |                           |                         |
| INCOLTO STERILE   | 2782,00                         |              |                           |                         | 2889,00   |              |                           |                         |
| NOCCIOLETO  |                                 |              |                           |                         | 87419,00  |              |                           |                         |
| NOCETO  | 37985,00                        |              |                           |                         | 51360,00  |              |                           |                         |
| ORTO IRRIGUO  | 87205,00                        |              |                           |                         | 94160,00  |              |                           |                         |
| ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE   |                                 |              |                           |                         | 103790,00   |              |                           |                         |
| PASCOLO   | 6634,00                         |              |                           |                         | 6527,00   |              |                           |                         |

Ufficio del territorio di NAPOLI



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Data: 25/11/2019  
Ora: 11.35.33

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

| REGIONE AGRARIA N°: 5<br>PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE<br>Comuni di: ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO,<br>CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE,<br>GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI,<br>MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA,<br>QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO |                                 |              |                           |                         | REGIONE AGRARIA N°: 6<br>PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE<br>Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO,<br>CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA,<br>MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN<br>VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO |              |                           |                         |
|---|---------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|---|--------------|---------------------------|-------------------------|
| COLTURA   | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha) | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha)   | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive |
| PASCOLO ARBORATO  | 6634,00                         |              |                           |                         | 8453,00   |              |                           |                         |
| PRATO   | 13910,00                        |              |                           |                         |   |              |                           |                         |
| ROSETO  | 130005,00                       |              |                           |                         |   |              |                           |                         |
| SEMINATIVO  | 39911,00                        |              |                           |                         | 44405,00  |              |                           |                         |
| SEMINATIVO ARBORATO   | 47615,00                        |              |                           |                         | 49220,00  |              |                           |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO  | 63665,00                        |              |                           |                         | 70620,00  |              |                           |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO   | 67945,00                        |              |                           |                         | 67410,00  |              |                           |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA<br>SPECIALIZZATA POLIENNALE  | 82390,00                        |              |                           |                         | 82390,00  |              |                           |                         |
| VIGNETO   | 37450,00                        |              |                           |                         | 40125,00  |              |                           |                         |
| VIGNETO ARBORATO  | 36380,00                        |              |                           |                         | 38734,00  |              |                           |                         |

da cui si evince che i V.A.M. per la Regione agraria di riferimento in cui ricadono i terreni oggetto della presente procedura sono: **4,92 €/mq. 6.74 €/mq e 7.06 €/mq.**

Nel caso in cui l'area non edificabile è coltivata direttamente dal proprietario (art.45 comma 2 lettera d -D.P.R. 327/01), il corrispettivo dell'atto di cessione è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ed in tal caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40 comma 4. In aggiunta a tale importo verrà corrisposto il valore



del soprassuolo in base al VAM per coltura effettivamente praticata. Le sopradette indennità aggiuntive verranno corrisposte esclusivamente previa verifica dei requisiti di coltivatore diretto, o imprenditore Agricolo a titolo principale

**Riepilogo indennità di esproprio**

**ALLEGATO B**

Quanto previsto nella tabella riepilogativa andrà riscontrato tenendo conto del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, del possesso dei requisiti di coltivatore diretto ed anche in relazione all'effettivo esercizio colonico qualora dichiarato.

**Allegati:**

- Allegato A: Estratto di mappa catastale delle aree interessate dall'intervento
- Allegato B: Elenco ditte con riepilogo indennità di esproprio

*Capodrise, Dicembre 2023*







