



REGIONE

SICILIANA

Il Sindaco
(Dr. Gaetano Nani)

Il Segretario Generale
(Carlo Dittusa Carmela)



MUNICIPIO DELLA CITTA' DI NASO

Città Metropolitana di Messina

Realizzazione di un parcheggio a raso funzionale
per la contrada Cresta

Elenco Elaborati:

- Tav. 1 - Relazione tecnica
- Tav. 2 - Relazione idrogeologica
- Tav. 3 - Corografia
- Tav. 4 - Aerofotogrammetria
- Tav. 5 - Stralcio programma di fabbricazione
- Tav. 6 - Stralcio catastale
- Tav. 7 - Planimetria generale e stato di fatto
- Tav. 8 - Planimetria stato di progetto
- Tav. 9 - Analisi prezzi
- Tav. 10 - Elenco prezzi
- Tav. 11 - Computo Metrico
- Tav. 12 - Quadro economico
- Tav. 13 - Cronoprogramma dei lavori
- Tav. 14 - Capitolato speciale di appalto
- Tav. 15 - Relazione determinazione indennità espropriazione e Piano particellare di esproprio

Progetto Esecutivo

Visti:

Il Progettista:

UTC f.to Ing. Ivan Joseph Duca Ph.D.

Il R.U.P.:

f.to Ing. Ivan Joseph Duca Ph.D.

Il SINDACO:

f.to Gaetano Nani

Relazione determinazione
indennità espropriazione e
Piano particellare di esproprio

TAV.15

Relazione tecnica per determinazione indennità di esproprio

OGGETTO: Esproprio aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio in contrada Cresta nel comune di Naso (ME).

PREMESSA

Con la seguente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Naso, in qualità di parte interessata, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo e rilievo topografico della zona. Le attività topografiche condotte hanno consentito di identificare catastalmente e di quantificare l'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico.

In data 14/06/2023 ai protocolli nn. 13916, 13917, 13919 è stato comunicato ai proprietari l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 11 e 16 co 1 e seguenti del DPR 327/01 e s.m.

Trattandosi dell'utilizzazione di un bene per scopi di interesse pubblico, il T. U. del DPR 327/01 e s.m.i. consente l'attivazione del procedimento cui all'art. 19 commi 1 e 2, ai sensi dell'art. 10 co. 1, ovvero l'approvazione del da parte del consiglio comunale. In tal senso, non essendo più prevista la stesura del progetto definitivo, il suo riferimento deve intendersi ovunque sostituito nel codice degli espropri con il progetto esecutivo.

DATI CATASTALI – DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Particella 744

Il terreno oggetto di acquisizione è identificato nel N.C.T. del Comune di Naso, particella 744, del foglio di mappa 9, di natura ULIVETO, classe 1, mq 1570,00, reddito domenicale euro 14,19 e reddito agrario euro 7,70. Dal punto di vista urbanistico, la particella ricade in zona C1 – Espansione Urbana ed è gravata dal vincolo idrogeologico, ma non dal vincolo paesaggistico-ambientale e non rientra nella perimetrazione PAI.

Particella 2250

Il terreno oggetto di acquisizione è identificato nel N.C.T. del Comune di Naso, particella 2250, del foglio di mappa 9, di natura SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, mq 1673,00, reddito domenicale euro 9,50 e reddito agrario euro 5,18. Dal punto di vista urbanistico, la particella ricade in zona E1 – zona Agricola ed è gravata dal vincolo idrogeologico, ma non dal vincolo paesaggistico-ambientale e non rientra nella perimetrazione PAI.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

I fondi in oggetto sono posti a confine con la strada statale 116 e con una stradella comunale stretta, da entrambe le quali è possibile effettuare l'accesso.

I terreni risultano caratterizzati da vegetazione mista, in parte uliveto, in parte frutteto. Le alberature sono state impiantate da parecchi anni, secondo impianto irregolare. Nel complesso i terreni negli anni non hanno subito cambiamenti e allo stato attuale non godono di ottima manutenzione.

La porzione di superficie interessata, alla data del sopralluogo, presenta oltre alle suddette coltivazioni, dei pali di proprietà di enti pubblici.

Dal rilievo effettuato, è risultato necessario acquisire una superficie di 1570,00 mq per quanto riguarda la particella 744, corrispondente all' area totale della particella, e una parte di mq 690, a fronte dei mq 1673 complessivi della particella 2250.

STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPRORIO

Particella 744

La valutazione dei terreni vocati ad una trasformazione edificatoria in Naso è stata condotta secondo il criterio al valore di trasformazione (differenza tra il valore dei beni ottenuti con la trasformazione e i costi necessari per attuare quest'ultima).

Per valutare detto terreno, (mediante il predetto criterio), si è reso necessario considerare i costi unitari di costruzione dell'edificato nuovo (al 2022) avente finiture medie proprie della zona. Tale costo è stato determinato in accordo ai principi ed ai limiti massimi di costo stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale sociale di cui al decreto Regionale vigente del 13/01/2020 Ass. Coop. E Comm. GURS 7/02, ma si è provveduto ad incrementare tale costo del 20% in virtù dell'aumento subito dalle varie lavorazioni nel corso del biennio (2020-2022), valutando quindi gli effettivi prezzi applicati nel mercato corrente. Per cui, tenendo conto degli oneri aggiuntivi riferiti al grado di sismicità della zona, il costo base di edificazione assunto diviene pari ad €/mq 1124 (compreso utile di impresa). A ciò si sono aggiunti i seguenti oneri complementari: spese tecniche e generali (progettazione, progettazione piano di sicurezza e di coordinamento, direzione lavori, spese per l'appalto, mediazione di vendita, verifiche tecniche e spese catastali, spese per collaudo); si è aggiunto anche il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione; nonché il costo delle opere murarie necessarie per l'accesso al lotto, comprese opere di allaccio fognario. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo, maggiorato del 20%, stabilito in € 539,00. Il tutto ha portato a determinare un costo unitario di costruzione dell'edificato, (in ragione delle caratteristiche intrinseche del lotto), di circa €/mq 1663. Dall'analisi di mercato condotta si può ragionevolmente indicare che il valore di mercato relativo ai fabbricati nuovi edificati nella zona in oggetto (al 2022) fosse di €/mq 1000.

Tenendo conto dell'indice di edificabilità della zona C1 (pari a 1 Mc/mq) della superficie ricadente in tale zona (1570 mq) e quindi della volumetria realizzabile, alla quale corrisponde (come da tabella allegata), una superficie commerciale realizzabile pari a totali mq 541,38, è possibile determinare il valore unitario dei predetti terreni (-€/mq 137,47), (quale differenza -utile

appannaggio del proprietario- tra il totale dei ricavi di vendita ed il totale dei costi, suddiviso per la superficie dei medesimi terreni edificabili). Il tutto viene riportato nella tabella che segue:

particelle (in partericadenti in zona edificabile C1) in località Cresta, Comune di Naso (f.9)	mq di terreno edificabile	indice di edificabilità	cubatura realizzabile	superficie commerciale dell'edificato residenziale realizzabile	valore unitario di vendita assunto	valore dei ricavi totali in caso di vendita dell'edificato	costo di costruzione unitario assunto	percentuale di permuta determinata in base alle precedenti assunzioni	valore complessivo del terreno edificabile
part. n. 744	mq 1570	mc/mq 1	mc. 1570	mq 541,38	€/mq. 1000	€ 541.379,31	€/mq. 1663	-39,87%	-€ 215.835,53
totali	mq 1570		mc. 1570	mq 541,38		€ 541.379,31			-€ 215.835,53
valore unitario dei terreni edificabili (determinato in base ai superiori calcoli)									-€/mq. 137,47

Nonostante le osservazioni sopra effettuate, che evidenziano il fatto che i terreni nella zona apparentemente non presentano valore commerciale, il valore dell'indennità da corrispondere ai proprietari nella presente stima è assunto pari al valore venale posto pari a 30,00 €/mq, come da delibera di giunta n. 262 del 30 Novembre 2012 riguardante la Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini IMU, che stabilisce, per le aree urbanizzate, quale la zona si presenta, appunto un valore di 30,00 €/mq.

Particella 2250

L'indennità di esproprio del terreno agricolo è stata calcolata sulla base di una ricerca di mercato di terreni attualmente in vendita nella zona, di colture simili, rilevate su siti web di società di intermediazione. Dopo aver assunto le informazioni necessarie riguardanti eventuali prezzi pagati per fondi ubicati nelle zone limitrofe e ritenuti analoghi in ordine a dimensione, tipo di soprassuolo, giacitura e fertilità è stato stimato il valore dell'indennità da corrispondere al proprietario del terreno pari a 5,00 €/mq

VALORE VENALE ALL'ATTUALITÀ DEL TERRENO – PREGIUDIZIO PATRIMONIALE

Secondo il precitato art. 12 co. 2 del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da corrispondere al proprietario del terreno è pari al valore venale all'attualità del terreno

Per quanto precede, l'indennità da corrispondere alla ditta proprietaria per l'acquisizione della superficie della particella 744 – edificabile- è pari a $(1570 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq}) = € 47.100,00$. Di contro, per quanto riguarda la particella 2250 a destinazione agricola- l'indennità è così calcolata : $(690 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq}) = € 3.450,00$, per un totale complessivo di € 50.550,00.

VALORE VENALE ALL'ATTUALITÀ DEL TERRENO – PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE

Secondo l'art. 20 co. 13 del D.P.R. 327/2001, - "al proprietario che abbia condiviso l'indennità offerta spetta l'importo di cui all'articolo 45, comma 2, anche nel caso in cui l'autorità espropriante abbia emesso il decreto di espropriazione ai sensi dei commi 11 e 12" - il corrispettivo dell'atto di cessione è pari al 10 % per l'area edificabile ($€47.100,00 \times 10\% = € 4.710,00$) e pari al 50% per l'area non edificabile ($€3.450,00 \times 50\% = € 1.725,00$), per un totale di € 6.435,00.

INDENNITA' DA OCCUPAZIONE LEGITTIMA

Secondo l'art. 22-bis co.5 del D.P.R. 327/2001, "per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria è dovuta l'indennità di occupazione", che è pari per ogni anno ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, ad un dodicesimo di quella annua. Nel caso in oggetto, l'indennità di occupazione dovuta, per un tempo stimato di 2 anni è calcolata in accordo alla tabella in calce alla presente relazione ed è pari ad un totale € 8.425,00.

CONCLUSIONI

Alla luce dei calcoli effettuati si può riassumere che ai sensi dell'art. 12 co. 2 del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da corrispondere ai proprietari è riepilogato nella tabella che segue:

Naso Lì 06/11/2023

Il tecnico

Il tecnico