

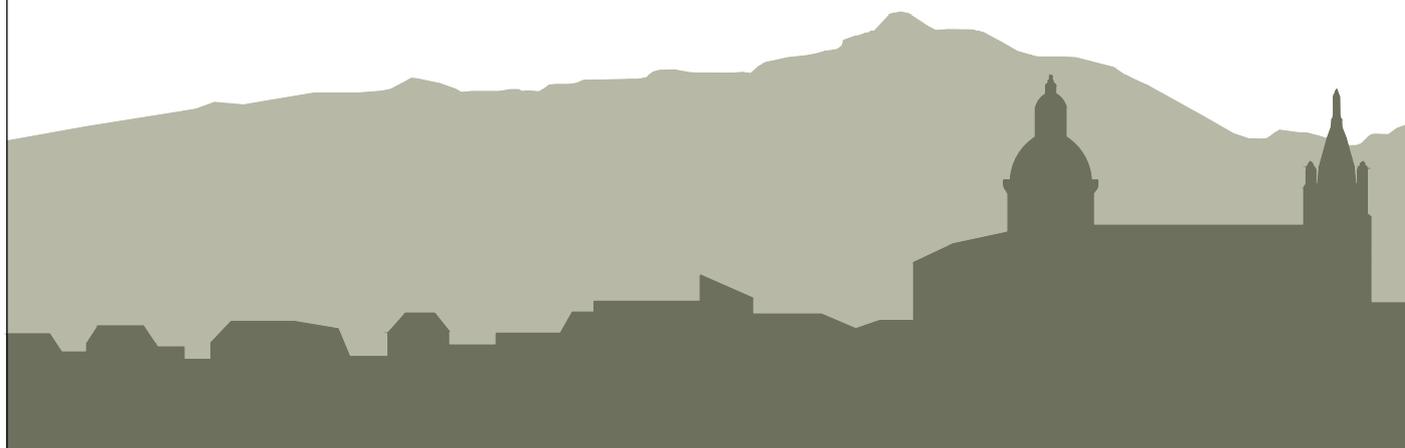


COMUNE DI RANDAZZO

PROGETTO ESECUTIVO

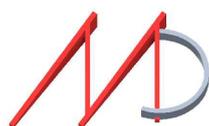
Consolidamento e protezione dal dissesto idrogeologico del costone compreso tra il centro storico del Comune di Randazzo e l'alveo del fiume Alcantara nel tratto tra la SS 116 e la via Roma

CUP: G27B20002800001 - CIG: 889754673B



CAPITOLO ESP	CODICE ELABORATO 05_ESP_RE_03	TITOLO Piano particellare d'esproprio			
SCALA -	COMMESSA PR109				
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDAT.	CONTR.	APPR.
A	04/2022	Prima emissione	A.C.	A.C.	D.D.C.

PROGETTISTI:

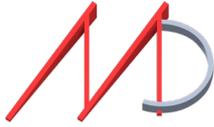


MADA
ENGINEERING



Per l'Amministrazione

arch. Meli Aldo Illuminato



Sommario

1. NORME TECNICHE DI RIFERIMENTO	2
2. PREMESSA.....	3
3. FASI OPERATIVE	3
4. AREE DA ESPROPRIARE.....	4
5. INDENNITÀ DI ESPROPRIO	6



1 NORME TECNICHE DI RIFERIMENTO

L'espropriazione di beni immobili e di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità è regolata dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di cui al **D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327**, "ss.mm.ii. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", pubblicato sulla G.U. 16/08/01 n.189 e D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 302. Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'Autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo.



2 PREMESSA

Oggetto della presente relazione è il calcolo dell'indennità di esproprio relativa alle aree da occupare permanentemente per l'intervento di consolidamento e protezione dal dissesto idrogeologico del costone compreso tra il centro storico del Comune di Randazzo e l'alveo del fiume Alcantara nel tratto tra la SS116 e la via Roma e le aree da occupare momentaneamente per eseguire i lavori.

In questa sede si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dalla esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l'individuazione della fascia di esproprio.

3 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.

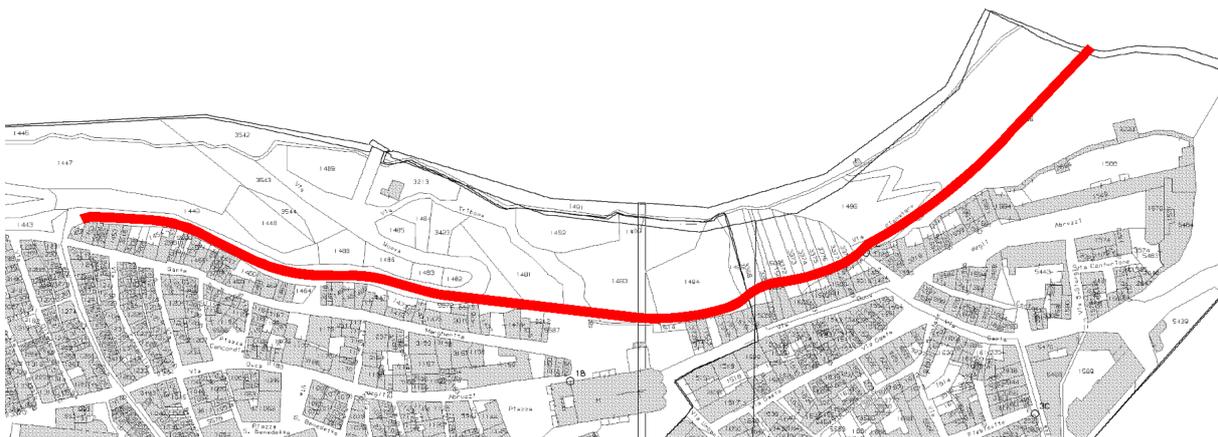
Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali.

Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli catastali in formato dxf), 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. Di seguito sono riportate una immagine dal satellite e lo stralcio catastale, nelle quali è evidenziata in colore rosso.



VISTA AEREA – Percorso strada Comune di Randazzo (CT)



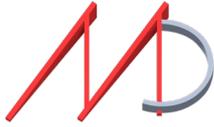
STRALCIO CATASTALE - Percorso strada Comune di Randazzo (CT)

4 AREE DA ESPROPRIARE:

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.

Le aree da espropriare risultano attualmente coltivate.

Le aree oggetto di esproprio ricadono nel N.C.T. al foglio 103, del Comune di Randazzo. La mappa catastale utilizzata come supporto di base per la stesura del piano particellare è stata reperita presso



l’Agenzia del Territorio di Catania in formato digitale. Dalla consultazione sono emersi i seguenti dati catastali delle aree interessate dall’intervento:

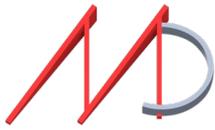
Comune: Randazzo (CT)

Foglio: 103

Particelle: 3681, 1481, 1493, 1494, 1495, 3368, 3369, 1506, 1505, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378.

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tali visure sono state eseguite nel mese di Gennaio 2022, presso il Nuovo Catasto dei Terreni.



5 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

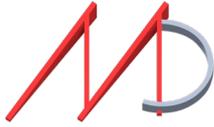
Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della recente sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche 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**. 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.

Le aree interessate dall'esproprio sono individuate nel P.R.G. come ZONA E AGRICOLO. Ai terreni oggetto di esproprio si applicano i criteri di indennità di espropriazione per le aree non edificabili.

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 Siciliana relative ai V.A.M. utilizzati per il calcolo indennitario, desunti dalle tabelle per l'anno 2015 relative alla regione agraria n. 1 – Versante occidentale dell'Etna.

Senza entrare nel merito della questione che regola i rapporti tra l'Autorità espropriante ed il soggetto espropriato, l'indennità provvisoria calcolata si riferisce al **valore unico di mercato** a cui potranno applicarsi le maggiorazioni di legge, ovvero considerando che gli intestatari catastali siano in possesso del requisito soggettivo di proprietari coltivatori diretti e/o di imprenditori agricoli e che stipulino l'atto di cessione volontaria con la preposta Autorità. Tale fattispecie, contemplata dal comma 2 lettera d) dell'art. 45 del Testo Unico, comporta una maggiorazione pari al triplo dell'indennità base prevista dall'art. 40 del citato Testo Unico (nel caso più oneroso di "cessione volontaria da parte di coltivatore diretto").

Dai sopralluoghi effettuati in loco si evince che le aree interessate dagli espropri non appartengono alla categoria dichiarata sulle visure catastali. In particolare le aree sono assolutamente incolte ed abbandonate. Premesso che nella zona in esame il mercato di terreni agricoli è fermo, la stima è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di suoli simili posti nel comune di Randazzo e limitrofi, cercando comunque di non estendere la ricerca a Comuni esterni alla regione agraria n.1 (relativa ai Valori Agricoli Medi).



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 produttive;
- le valutazioni di periti nominati per la stima di immobili oggetti di aste giudiziarie di beni aventi analoghe caratteristiche produttive;
- gli annunci di terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche produttive in vendita nella zona.

L'analisi delle compravendite è stata effettuata ricercando suoli agricoli di analoghe caratteristiche.

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

Di seguito si riporta l'URL relativo:

<http://www.ilovecasa.eu/Randazzo/terrenoagricolo/Vendita-I-1154967>

Bellissimo Uliveto di circa 10.000 mq fronte strada Mareneve, parte di circa 2000.mq sottostrada, restante parte sopra. Accesso agevole, Fabbricato in pietra con tetto interamente rifatto, regolarmente catastato Luce presente. Alberi di Ulivo molto curati anche i centenari. Zona di eccellente e annua produzione.

mq 10.000 prezzo €60.000 **6,00€/mq**

Di seguito si riporta l'URL relativo:

<http://www.ilovecasa.eu/Randazzo/terrenoagricolo/Vendita-I-1154983>

Tutto ciò premesso ha portato ad adottare il seguente valore unico di mercato:

Aree coltivate 7,00 €/mq

L'indennità di esproprio sarà pari a:

Indennità esproprio = valore unico di mercato x superficie appresa