



Repubblica Italiana

COMMISSARIO DI GOVERNO

contro il dissesto idrogeologico nella Regione Siciliana
ex legibus n.116/2014 e n.164/2014



Regione Sicilia

COMUNE DI REALMONTE

PROGETTO DEFINITIVO

“Lavori di consolidamento della zona sud-ovest del centro abitato di Realmonte, Via Udine, nell'area posta a valle dell'asilo comunale”


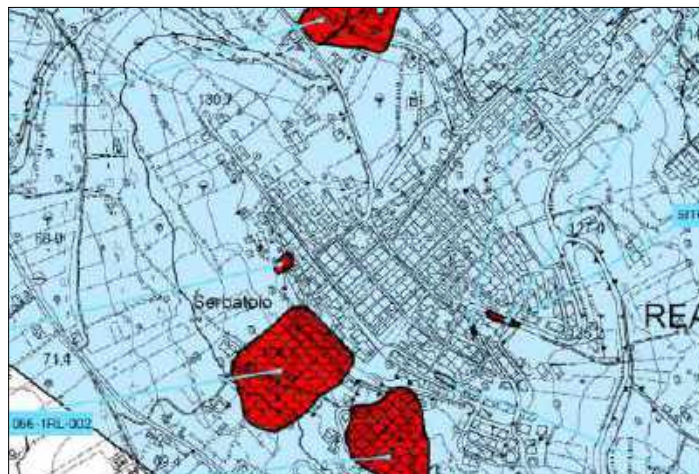
AG_17691 Realmonte - Patto per il Sud - Codice ReNDiS 19IRA41/G1
CUP J89D16003190001 - CIG 795738844F

R.T.P. Incaricato

AB2 Engineering
Progettazione e Costruzione S.r.l. (Mandataria)
Uffici: Via Mons. D.Orlando n°14
95126 CATANIA

Dott. Ing. Antonino BELPASSO
Progettista opere strutturali

Dott. Ing. Claudia GULLOTTO
Progettista incaricato







Dott. Ing. Carmelo CICCIA (Mandante)
Progettista opere strutturali




Dott. Arch. Ciccìa Antonino Salvatore
Giovane professionista

Dott. Geol. Adriano BARBAGALLO (Mandante)
Studio Geologico

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. Salvatore GAIPA

Visti e/o Approvazioni

Piano particellare di esproprio

ARGOMENTO	DOC. E PROG.	REV.
RE	03	1

CARTELLA	N. GEN. ELAB.	FILE NAME	NOTE	PROT.	SCALA
01	028	RE.03			
1	EMISSIONE REVISIONE 1		01/2023	CG	AB CC
0	EMISSIONE PROGETTO DEFINITIVO		10/2022	CG	AB CC
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Sommario

1. PREMESSE	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3. CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA’	3
4. INDENNITA’ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER AREE NON SOGGETTE AD ESPROPRIO	6
5. VISURE CATASTALI	6
6. CONCLUSIONI	6

1. PREMESSE

La presente relazione riguarda la giustificativa dei valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di espropriazione, asservimento e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei *“Lavori di consolidamento della zona sud-ovest del centro abitato di Realmonte, Via Udine, nell'area posta a valle dell'asilo comunale”* AG_17691 Realmonte - Patto per il Sud - Codice ReNDiS 19IRA41/G1 CUP J89D16003190001 - CIG 795738844F. L'area sulla quale insisterà l'opera risulta catastalmente identificata ai fogli di mappa n.14 e 17 del Comune di Realmonte, provincia di Agrigento. L'Autorità espropriante per l'intervento in oggetto, ai sensi del D.P.R. 327/2001, è il Comune di Realmonte (AG). L'approvazione del presente progetto comporta efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere e costituisce variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale e/o apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Le particelle interessate e le relative superfici sono meglio descritte di seguito nell'allegato *“Elenco Ditte”*.

Si noti che, a seguito delle prescrizioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi, il presente elaborato è stato modificato per tener conto di quanto richiesto. In particolare, è stato individuato il V.A.M. quale indennità di esproprio per le particelle ricadenti in zona agricola, è stata rimodulata l'estensione dell'area da espropriare della particella 1017 al foglio 17 per tener conto della presenza della strada comunale ed è stata stralciata la previsione di esproprio per la particella 1395 al foglio 17 in quanto già di proprietà comunale.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- **DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.**
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 DPR 327/2001).

Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).

3. CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

Il progetto comprende aree da espropriare per la realizzazione degli interventi di consolidamento della zona sud-ovest del centro abitato di Realmonte (AG), in Via Udine. Per tale motivo nel calcolo delle indennità sono da considerarsi:

- le particelle da espropriare definitivamente per la realizzazione degli interventi di consolidamento del pendio con la realizzazione di opere di sostegno e il rinverdimento del versante con opere di ingegneria naturalistica, oltre che opere di rifacimento del manto stradale su via Udine e di raccolta delle acque reflue;
- l’occupazione temporanea per la realizzazione della cantierizzazione e di interventi di consolidamento del pendio con la realizzazione di opere di sostegno sotto la quota di calpestio.

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, con riferimento alle superfici di occupazione e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d’uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente, si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto riguarda il calcolo delle indennità da corrispondere, il cui valore è stato concordato con l’Amministrazione Comunale (secondo parametri riferiti ad espropri in altre aree) si è fatto riferimento a:

- le particelle limitrofe a Via Caltanissetta e Via Rina sono state considerate secondo una **proposta di atto deliberativo** che per oggetto ha “l’acquisizione onerosa di terreni finalizzata al miglioramento del sistema viario e di sicurezza del plesso scolastico” e di conseguenza il loro valore viene stabilito in **€ 47,00/mq**;

Tali valori derivano dalla considerazione che, i lotti ricadono in zona territoriale omogenea di tipo “C1”, secondo quanto previsto dal P.R.G. entrato in vigore a novembre 2022.

Le particelle 1017 e 1393 del foglio 17, invece, ricadono in aree agricole. Di conseguenza, per la determinazione dell’indennità di esproprio di quest’ultime verrà utilizzato il valore medio tra il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) riportato dall’Agenzia delle Entrate per l’anno 2018 (ultimo valore disponibile) e i valori di mercato disponibili.

Di seguito si allega lo stralcio del nuovo P.R.G. in cui vengono individuate le particelle sopra menzionate.



In particolare il V.A.M. per Vigneti nel comune di Realmonite porta un prezzo di **P1= 1,01 €/mq** come da tabella allegata

		Ufficio del territorio di AGRIGENTO				Data: 29/10/2020 Ora: 12.15.31			
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2018									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del					Pubblicazione sul BUR n. del				
REGIONE AGRARIA N° 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: AGRIGENTO, CATTOLICA ERACLEA, FAVARA, PORTO EMPEDOCLE, MONTALLEGRO, REALMONTE, SICULIANA					REGIONE AGRARIA N° 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: LICATA, PALMA DI MONTECHIARO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SOMMACCHETO ARBORATO	1635,00								
ULIVETO	11271,00				10832,00				
ULIVETO IRRIGUO	10253,00				15153,00				
VIGNETO	10132,00	SI	SI		9423,00				
VIGNETO IRRIGUO	25107,00				28647,00				

Da un'analisi di mercato sono stati individuati i seguenti terreni non edificabili nel Comune di Realmonite:

	Prezzo richiesto	Sup. mq	Costo al mq
TERRENO IN STRADA SENZA NOME	80.000,00 €	5190	15,41 €
TERRENO IN VIA PRINCIPE	95.000,00 €	10600	8,96 €

Da cui si ottiene che la media del prezzo di vendita è pari a **P2= 12,19 €/mq**.

Per tale motivo, per i terreni agricoli non edificabili verrà assunto il prezzo medio

$$P_m = (P_1 + P_2) / 2 = (1,01 + 12,19) / 2 = 6,60 \text{ €/mq}$$

Tale prezzo si ritiene congruo.

4. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER AREE NON SOGGETTE AD ESPROPRIO

Le indennità di occupazione temporanea per le aree soggette ad esproprio e non sono state computate in base all'art.50 del D.P.R. n.327/2001 e s. m. i. (T.U. espropriazioni), cioè pari ad un dodicesimo annuo della stessa indennità e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Per tali aree il periodo di occupazione temporanea è stato valutato in mesi 8.

5. VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, ecc.) presso il Nuovo Catasto dei Terreni della Provincia di Agrigento.

6. CONCLUSIONI

Per quanto riguarda via Udine da quanto appreso dall'amministrazione comunale, la strada è stata oggetto di esproprio in passato, a dimostrazione della presenza di tutti i sottoservizi, ma al catasto non risulta ancora di proprietà comunale. **A seguito di attestazione rilasciata dal Responsabile unico del procedimento le particelle che interessano il tratto di strada di cui sopra non sono state inserite all'interno del piano particellare.**

Allegato alla presente relazione (Allegato n.1) viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per ciascuna particella da espropriare. Complessivamente verranno espropriati 3.983,00 mq e 319,50 mq per occupazioni temporanee e l'importo necessario per procedere agli espropri, comprese le somme a disposizione ammonta a € 60.000,00.

Vengono previste tra le somme a disposizione anche quelle necessarie per imprevisti, notifiche, registrazione, regolarizzazioni catastali, trascrizione degli atti della procedura espropriativa oltre indennità aggiuntiva per cessione volontaria (art.45 c. 2 del D.P.R. 327/2001).

Viene, inoltre, allegato l’elaborato grafico con l’individuazione delle particelle catastali in funzione dell’area di intervento (Allegato n.2).

Infine, nell’Allegato n.3 sono presenti le visure delle ditte elencate al fine di avviare le procedure espropriative.

A seguire gli allegati.

“PROGETTO DEFINITIVO PER I LAVORI DI CONSOLIDAMENTO DELLA ZONA SUD-OVEST DEL CENTRO ABITATO DI REALMONTE (AG), VIA UDINE, POSTO A VALLE DELL'ASILO COMUNALE”

Progetto Definitivo

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

N. d'ordine	Ditta	Comune	Foglio	Dati Catastali				Esproprio Temporanea			Esproprio Definitivo		Indennità Totale (min. 50€)			
				Particella	Reddito		Qualità	Classe	Sup. Totale particella (m ²)	Numero mesi di occupazione	Sup. Interessate	Indennità		Indennità di esproprio	Sup. Interessate	Indennità
					domenicale	agrario										
								(mesi)	(m ²)	(€)	(€/m ²)	(m ²)	(€)	(€)		
1	PILATO ANTONIO nato a REALMONTE (AG) il 20/11/1928 - PILATO CARMELA nata a REALMONTE (AG) il 10/03/1926 - PILATO ELEONORA nata a REALMONTE (AG) il 12/08/1931 - PILATO GIUSEPPE nato a REALMONTE (AG) il 24/11/1934 - PILATO SANTA nata a REALMONTE (AG) il 15/04/1924	REALMONTE	17	661	9,68 €	2,91 €	VIGNETO	2	750,00	8,00	166,50	€ 434,75	47,00	123,00	€ 5.781,00	€ 6.215,75
2	GIACOMAZZA MICHELE nato a REALMONTE (AG) il 28/04/1969 - INTESTAZIONE PARZIALE	REALMONTE	14	924	8,56 €	2,57 €	VIGNETO	2	663,00	8,00	100,00	€ 261,11	47,00		€ -	€ 261,11
3	CAMILLERI ONOFRIA nata a REALMONTE (AG) il 24/06/1942 - SETTEMBRINO CARMELO nato a AGRIGENTO (AG) il 23/03/1931 - SETTEMBRINO RAIMONDA nata a REALMONTE (AG) il 18/09/1969 - SETTEMBRINO SALVATORE nato a REALMONTE (AG) il 23/01/1962 - SETTEMBRINO VINCENZO nato a AGRIGENTO (AG) il 16/11/1964 - VELLA GIUSEPPA nata a REALMONTE (AG) il 04/10/1917	REALMONTE	17	1017	38,48 €	11,54 €	VIGNETO	2	2.980,00			€ -	6,60	2.800,00	€ 18.480,00	€ 18.480,00
4	LA FRANCA FAUSTA CATERINA nata a REALMONTE (AG) il 28/01/1971 - LA FRANCA GIACOMO nato a REALMONTE (AG) il 16/05/1965 - LA FRANCA PAOLA MARIA nata a REALMONTE (AG) il 29/08/1960	REALMONTE	17	1393	11,50 €	4,53 €	VIGNETO	3	1.350,00			€ -	6,60	1.060,00	€ 6.996,00	€ 6.996,00
5	LICATA VINCENZO nato a REALMONTE (AG) il 24/02/1920	REALMONTE	17	763	13,09 €	5,16 €	VIGNETO	3	1.536,00	8,00	23,00	€ 60,06	47,00		€ -	€ 60,06
		REALMONTE	17	1155	21,84 €	8,60 €	VIGNETO	3	2.563,00	8,00	19,00	€ 49,61	47,00		€ -	€ 50,00
		REALMONTE	14	599	5,63 €	1,69 €	SEMINATIVO	2	1.090,00	8,00	11,00	€ 28,72	47,00		€ -	€ 50,00

Totale	319,50		3.983,00		€ 32.112,92
--------	--------	--	----------	--	-------------

note:

* valori desunti dalla proposta di atto liberativo e ordinanza n. cronol. 789/2017 del 21/02/2017 RG n. 864/2012, in accordo con l'Amministrazione Comunale. Per le aree individuate dal P.R.G. come aree agricole il valore individuato è il valore medio tra Valore Agricolo Medio riportato dall'Aganzia delle Entrate per l'anno 2018 e i valori di mercato disponibili

Somme a disposizione della stazione appaltante	
Somme per esproprio definitivo e temporaneo	€ 32.112,92
Somme a disposizione rimanenti per registrazioni	€ 5.600,00
Somme per imprevisti e/o danneggiamenti	€ 2.585,39
Somme per indennità aggiuntiva per cessione volontaria (art.45 c.2 del D.P.R. 327/2001)	€ 13.401,69
Per frazionamenti e volture	€ 6.300,00
Oneri per occupazioni temporanee/permanenti ovvero ripristini dopo esecuzione lavori	€ 60.000,00

ALLEGATO 2

LEGENDA

espropri definitivi

espropri temporanei

