



COMMISSARIO di GOVERNO
per il contrasto del dissesto idrogeologico nella Regione Siciliana



PROGETTO ESECUTIVO

"Accordo di programma - V Atto integrativo

SR 503 Francofonte (ex Fondo progettazione DPCM 14 Luglio 2016 - FP_SR886 Francofonte)
Lavori di consolidamento per la mitigazione del rischio idrogeologico a protezione del centro abitato"
Codice ReNDiS 19IR886/G1 - CUP J54J15000010001

COMUNE DI FRANCOFONTE
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI SIRACUSA



Piano particellare di esproprio

R.04



SUD PROGETTI S.r.l. - Via G. E. Di Maria, 83
90141 Palermo (PA)
P.IVA 04953590827
email: sp@sudprogetti.it
tel 091 309839

Ing. Rosolino LO BUE - Via F. Aprile, 33
90025 Lercara Friddi (PA)
P.IVA 04868210826
email: lbrstudio@inwind.it
tel 091 8252458

Ing. Alfonso ACCARDO - Via San Nicola, 7
92020 San Giovanni Gemini (AG)
P.IVA 02397900842
email: alfonso.accardo@virgilio.it
tel 0922 905632

Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Verificato	Approvato
00	Prima emissione	Gennaio 2022	Ing. Lo Bue R.	Ing. Accardo A.	Ing. Aggiato F.
01	Seconda emissione	Ottobre 2022	Ing. Lo Bue R.	Ing. Accardo A.	Ing. Aggiato F.
02	Terza emissione	Luglio 2023	Ing. Lo Bue R.	Ing. Accardo A.	Ing. Aggiato F.
03	Quarta emissione				

RTP:

SUD PROGETTI srl (mandataria)
Ing. ACCARDO - Ing. LO BUE (mandanti)

Ing. F. Aggiato

Ing. A. Accardo

Ing. R. Lo Bue



Responsabile Unico del Procedimento

Sommario

1. PREMESSA	pag.	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	pag.	2
3. OGGETTO DELLE OCCUPAZIONI.....	pag.	3
4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ	pag.	3
4.1 Generalità.....	pag.	3
4.2 Espropriazione aree agricole.....	pag.	3
4.3 Espropriazione aree edificate.....	pag.	5
5. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREE NON SOGGETTE A ESPROPRIO (Art. 50 T.U.).....	pag.	5
6. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI.....	pag.	6
7. COSTI TECNICI.....	pag.	7
8. CONCLUSIONI	pag.	7

CRITERI DI STIMA E QUANTIFICAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

1. PREMESSA

La presente relazione è volta a motivare i valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree necessarie per l'esecuzione dei lavori di “Lavori di Consolidamento per la Mitigazione Rischio Idrogeologico a protezione del Centro abitato”, nel comune di Francofonte (SR).

Le aree sulle quali insisterà l'opera risultano catastalmente identificate ai fogli di mappa n° 9 e 57 del Comune di Francofonte (SR).

Tali aree risultano individuate nel piano particellare d'esproprio che fa parte integrante della presente relazione di stima.

Per l'esecuzione dei lavori indicati in epigrafe è prevista l'occupazione definitiva di aree private che in atto riguardano sia il catasto fabbricati per via di una demolizione di un piccolo magazzino in “Zona B”, qualificato come “Abitato esistente adiacente al Centro storico”, e sia di altre aree private ricadenti in “Zona Ftp1” dove verrà interrata la condotta di scarico delle acque meteoriche lungo la sponda in destra idraulica dell'alveo torrentizio.

Le indennità di esproprio sono state rideterminate in aderenza alla recente nota UCOM con Prot. n° 11831/UC del 22 settembre 2022.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- a) D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327 e s.m.i.;
- b) Legge regionale del 2 agosto 2002 n° 7 e s.m.i.;
- c) D.Lgs 27 dicembre 2002 n° 302;
- d) D.Lgs 27 dicembre 2004 n° 330;
- e) Legge finanziaria del 24 dicembre 2007 n° 244;
- f) Progetto Definitivo del dicembre 2021;
- g) Norme del codice civile e giurisprudenza in materia

3. OGGETTO DELLE OCCUPAZIONI

Il progetto prevede l'occupazione permanente di aree private ubicate nell'ambito della perimetrazione urbana e in zone limitrofe.

Per la cantierizzazione si prevede l'occupazione temporanea di due aree complessivamente di circa 3349 mq.

4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ

4.1 Generalità

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 D.P.R. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in generale:

- 1) per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
- 2) per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 e 42 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
- 3) per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
- 4) per i terreni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
- 5) per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50;
- 6) considerando inoltre la cessione volontaria prevista dall'art. 45.

4.2 Espropriazione dei terreni

L'indennità da corrispondere ai proprietari dei fondi da espropriare, viene calcolata in funzione al valore di mercato. Viene corrisposta una indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto in base al Valore Agricolo Medio (art. 40/c.4).

Nella provincia di Siracusa, è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, mentre è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento, in funzione delle loro caratteristiche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono le: "caratteristiche intrinseche " cioè, l'ubicazione dei terreni, le caratteristiche della zona, l'accesso alle principali vie di comunicazione configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale, grado di fertilità, presenza di acqua, ecc, mentre per le "caratteristiche estrinseche " si fa riferimento alle, condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali, che concorrono nella formazione di tale valore. La valutazione si baserà pertanto sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello così detto "sintetico comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato di beni dotati di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, presi in esame in recenti compravendite effettuate nella zona.

I terreni da espropriare ricadono nel territorio comunale di Francofonte (SR) terreni di discreta qualità, bene esposti all'irradiazione solare, l'altitudine è di circa 270 m s.l.m. con clima tipico delle zone collinari, caratterizzato da stagioni invernali con discreta piovosità, ed estati calde a bassa piovosità. L'insieme di queste

caratteristiche favoriscono facilmente le coltivazioni tipiche dell'altopiano Siracusano. Attualmente i terreni sono coltivati per la maggiore parte a Fico India e solo in piccola parte risultano incolti. Si osserva che i terreni hanno un buon grado di fertilità, sia per natura che per la profondità dello strato medio di terra oltre alla buona consistenza e friabilità, mentre zone dove è presente qualche strato roccioso si notano delle fessure profonde che favoriscono l'equilibrio idrico del suolo. La giacitura con pendenza media permette la coltivazione senza l'ausilio di mezzi meccanici.

Trattandosi sempre di terreno agricolo, considerando la buona esposizione, secondo altre compravendite simili, si può applicare un valore medio di **Euro 5,00 per ogni metro quadrato**.

4.3 Espropriazione aree edificate

In ordine all'esproprio riguardante gli immobili che sono ubicati nella zona limitrofa a quella del Centro urbano, sono stati adottati i valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate come pubblicati nelle quotazioni immobiliari riguardanti il Comune di Francofonte, interessanti le vie Tripoli – Verdi – ecc... ex Zona B2.

Il valore medio di mercato riscontrato per le abitazioni di tipo economico, nello specifico quelle rilevate nel progetto preliminare che si riferisce ai due edifici diroccati nella zona del punto iniziale della paratia, risultano di **Euro 560,00 per ogni metro quadrato** relativi ad abitazioni di tipo economico e di **Euro 460,00 per ogni metro quadrato** trattandosi di box.

Tali prezzi sono stati applicati per dedurre le indennità dovute all'esproprio.

5. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREE NON SOGGETTE A ESPROPRIO (Art. 50 T.U.)

Le indennità di aree non soggette ad esproprio ma solo ad occupazione temporanea, sono da valutare 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 12.

6. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Il progetto non prevede l'acquisizione di aree edificabili.

7. COSTI TECNICI

Si prevede che l'acquisizione avvenga sulla base di decreto espropriativo senza rogiti notarili eliminando quindi i costi tecnici di acquisizione.

8. CONCLUSIONI

Nell'elaborato elenco ditte e prospetto di calcolo delle indennità viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per ciascuna particella da espropriare. Vengono previste nel quadro economico anche le somme necessarie per notifiche, registrazione e trascrizione degli atti della procedura espropriativa (€ 6.000,00).

Le somme complessivamente previste sono di seguito riportate:

- | | | |
|---|---|-----------|
| • Indennità terreni ex art. 37 TU: | € | 6.181,29 |
| • Indennità per espropriazioni fabbricati: | € | 49.033,60 |
| • Spese per notifiche, registrazione, trascrizione, voltura:..... | € | 6.000,00 |
| • Spese tecniche per il frazionamento delle particelle: | € | 5.500,00 |
| • Imprevisti con arrotondamenti..... | € | 4.285,11 |

Le somme complessive risultano pertanto pari € 71.000,00

Si allegano:

- Elenco delle Ditte;
- Stralcio dei fogli di mappa;
- Agenzia Entrate: pubblicazione banca dati immobili Francofonte;
- Visure delle Ditte;

TABELLA ELENCO DITTE

TERRENI

N°	Ditta Proprietaria	Dati Catastali					Superficie Espropriata mq.	Valore di Mercato mq.	INDENNITÀ BASE	INDENNITÀ OCCUPAZIONE (1/12 x 2 anni)	INDENNITÀ AGGIUNTIVA (Rif. V.A.M.)	TOTALE
		Proprietà	F°	Part.IIa	Coltura Catastale	Superficie mq.						
1	Vinci Carmela	Comproprietà	9	179	Incolto Sterile	278	50	€ 5,00	€ 250,00	€ 41,67	€ 12,50	€ 304,17
	Vinci Concetta	Comproprietà										
	Vinci Marietta	Comproprietà										
	Vinci Senatore	Comproprietà										
	Vinci Sesto nato a Francofonte il 21.08.1984	Comproprietà										
2	Pirrone Salvatore nato a Francofonte il 19.01.1965	Proprietà 1/1	9	180	Fico India	1 403	120	€ 5,00	€ 600,00	€ 100,00	€ 46,80	€ 746,80
3	Ente Urbano	Proprietà 1/1	9	411		1 021	80	€ 5,00	€ 400,00	€ 66,67		€ 466,67
	Pirrone Salvatore nato a Francofonte il 19.01.1965											
4	Rinaudello Carmela nata Francofonte il 24.03.1886	Comproprietà	9	417	Fico India	114	8	€ 5,00	€ 40,00	€ 6,67	€ 3,12	€ 49,79
	Rinaudello Giuseppe	Comproprietà										
5	Pirrone Salvatore nato a Francofonte il 19.01.1965	Proprietà 1/1	9	416	Fico India	245	22	€ 5,00	€ 110,00	€ 18,33	€ 8,58	€ 136,91
6	Trapani Gianfranco nato a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3	9	415	Fico India	161	18	€ 5,00	€ 90,00	€ 15,00	€ 7,02	€ 112,02
	Trapani Giovanna nata a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3										
	Trapani Giuseppe nato a Lentini il 27.01.1966	Proprietà 1/3										
7	Trapani Gianfranco nato a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3	9	195	Fico India	865	55	€ 5,00	€ 275,00	€ 21,45	€ 3,58	€ 300,03
	Trapani Giovanna nata a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3										
	Trapani Giuseppe nato a Lentini il 27.01.1966	Proprietà 1/3										
8	Trapani Gianfranco nato a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3	9	196	Fico India	152	28	€ 5,00	€ 140,00	€ 10,92	€ 1,82	€ 152,74
	Trapani Giovanna nata a Lentini il 13.06.1968	Proprietà 1/3										
	Trapani Giuseppe nato a Lentini il 27.01.1966	Proprietà 1/3										
9	Ente Urbano	Proprietà 1/6	9	197		279	16	€ 5,00	€ 80,00	€ 13,33		€ 93,33
	Panarello Grazia nata a Messina il 12.07.1934											
	Panarello Iolanda nata a Messina il 10.01.1933											
	Panarello Filippo nato a Francofonte il 31.10.1939											
	Panarello Giovanni nato a Francofonte il 23.11.1941											
10	Di Marco Agatino nato a Francofonte il 29.03.1906	Proprietà 1/1	9	423	Fico India	463	53	€ 5,00	€ 265,00	€ 44,17	€ 20,67	€ 329,84
11	Vitali Maria Rosa nata a Francofonte il 23.12.1961	Proprietà 1/1	9	508	Fico India	163	18	€ 5,00	€ 90,00	€ 15,00	€ 7,02	€ 112,02
12	Borrometi Bennardo nato a Francofonte il 20.09.1930	Proprietà 1/2	9	561	Fico India	72	23	€ 5,00	€ 115,00	€ 19,17	€ 8,97	€ 143,14
	Di Bartolo Luisa nata a Francofonte il 15.05.1941	Proprietà 1/2										
13	Pisasale Fiorenzo nato a Milano il 14.04.1929	Proprietà 1/1	9	271	Fico India	150	7	€ 5,00	€ 35,00	€ 5,83	€ 2,73	€ 43,56
14	DEMANIO della REGIONE SICILIANA Ramo AGRICOLTURA con sede in PALERMO	Proprietà 1/1	9	220	Pascolo arborato	1 098	56	€ 5,00	€ 280,00	€ 46,67	€ 21,28	€ 347,95

Sommano le indennità € 3 338,96

N°	Ditta Proprietaria	Dati Catastali					Superficie Espropriata mq.	Valore di Mercato mq.	INDENNITÀ BASE	INDENNITÀ OCCUPAZIONE (1/12 x 2 anni)	INDENNITÀ AGGIUNTIVA (Rif. V.A.M.)	TOTALE
		Proprietà	F°	Part.III	Coltura Catastale	Superficie mq.						
15	AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO	Concedente	9	222	Fico India	580	5	€ 5,00	€ 25,00	€ 4,17	€ 1,95	€ 31,12
	FAGONE Carmela;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Carmelo;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Gaetano;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Giuseppe;FU GIUSEPPE n. 07/09/1886	Livellario 4/5										
	GISSARA Concetta;FU AGRIPPINA VED FAGONE G.ppe	Usufr. Parz.										
	PISANO Angelo;FU SALVATORE	Livellario 1/5										
	PISANO Carmela;FU SALVATORE	Livellario 1/5										
PISANO Elvira;FU SALVATORE	Livellario 1/5											
16	DEMANIO della REGIONE SICILIANA Ramo AGRICOLTURA con sede in PALERMO	Proprietà 1/1	9	223	Agrumeto Ficodindia	623	92	€ 5,00	€ 460,00	€ 76,67	€ 322,00	€ 858,67
17	DEMANIO della REGIONE SICILIANA Ramo AGRICOLTURA con sede in PALERMO	Proprietà 1/1	9	266	Pascolo arborato	1 417	148	€ 5,00	€ 740,00	€ 123,33	€ 56,24	€ 919,57
18	AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO	Concedente	9	221	Agrumeto	592	60	€ 5,00	€ 300,00	€ 50,00	€ 210,00	€ 560,00
	FAGONE Carmela;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Carmelo;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Gaetano;FU GIUSEPPE	Livellario 4/5										
	FAGONE Giuseppe;FU GIUSEPPE n. 07/09/1886	Livellario 4/5										
	GISSARA Concetta;FU AGRIPPINA VED FAGONE G.ppe	Usufr. Parz.										
	PISANO Angelo;FU SALVATORE	Livellario 1/5										
	PISANO Carmela;FU SALVATORE	Livellario 1/5										
PISANO Elvira;FU SALVATORE	Livellario 1/5											
19	CALAFIORE Sandrino nato a Francofonte il 21,03,1978	Proprietà 1/1	9	230	Fico India	646	76	€ 5,00	€ 380,00	€ 63,33	€ 29,64	€ 472,97

Sommano le indennità € 2 842,33

Sommano le indennità € 3 338,96

INDENNITÀ TOTALE TERRENI € 6 181,29

FABBRICATI

N°	Ditta Proprietaria	Dati Catastali										Superficie Coperta mq	Valore venale Agenzia Entrate €/mq	Indennità base	Cessione Volontaria (10% x Ind. Base)	TOTALE
		Proprietà	F°	Part.IIa	Sub	Ctg	Cls	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Piano					
1	Garofalo Gaetana nata a Francofonte il 12.12.1964	Proprietà 1/6	57	2499	-	A/6	2	1,0	€ 22,21	Via Marsala n° 3	T	25,00	560	€ 14 000,00	€ 1 400,00	€ 15 400,00
	Garofalo Giovanni nato a Lentini il 05.11.1959	Proprietà 1/6														
	Garofalo Isabella nata a Novara il 20.02.1971	Proprietà 1/6														
	Garofalo Lucrezia nata a Novara il 04.10.1977	Proprietà 1/6														
	Garofalo Maria Grazia nata a Lentini il 20.01.1963	Proprietà 1/6														
	Garofalo Rosaria nata a Francofonte il 02.03.1967	Proprietà 1/6														
2	Garofalo Gaetana nata a Francofonte il 12.12.1964	Proprietà 1/6	57	2500	-	A/6	2	1,0	€ 22,21	Via Marsala n° 1	T	27,00	560	€ 15 120,00	€ 1 512,00	€ 16 632,00
	Garofalo Giovanni nato a Lentini il 05.11.1959	Proprietà 1/6														
	Garofalo Isabella nata a Novara il 20.02.1971	Proprietà 1/6														
	Garofalo Lucrezia nata a Novara il 04.10.1977	Proprietà 1/6														
	Garofalo Maria Grazia nata a Lentini il 20.01.1963	Proprietà 1/6														
	Garofalo Rosaria nata a Francofonte il 02.03.1967	Proprietà 1/6														
Vinci Santo	Oneri															
3	Deuscit Salvatore nato a Francofonte il 08/02/1924	Proprietà 1/2	57	6455	-	A/6	1	1,0	€ 18,59	Via Gadera n° 31	T	33,60	460	€ 15 456,00	€ 1 545,60	€ 17 001,60
	Montalto Salvatrice nata a Francofonte il 28/06/1928	Proprietà 1/2														

INDENNITÀ TOTALE FABBRICATI € 49 033,60

STALCIO FOGLI DI MAPPA



N=-4100

E=16300

Pista/paratia
 Fabbricati da demolire

1 Particella: 196

23-Mag-2023 9:4:35
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr
 Protocollo pratica T39710/2023
 Comune: (SR) FRANCOFONTE
 Foglio: 9



Condotta smaltimento acque meteoriche

1 Particella: 230

Comune: (SR) FRANCOFONTE
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T45749/2023
23-Mag-2023 9:14:41

