



COMUNE DI PALERMO

AREA INFRASTRUTTURE E TERRITORIO

PROGETTISTA

ATI:



(Capogruppo Mandataria)



METROPOLITANA AUTOMATICA LEGGERA DELLA CITTA' DI PALERMO

PRIMA LINEA

TRATTA FUNZIONALE ORETO/NOTARBARTOLO

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE TECNICA ESPROPRI

COMMESSA	FASE	COMPARTO	DOCUMENTO	REV	SCALA	NOME FILE
MPA1	PP	ESP	INRT01	2		ESP_INRT01_2.doc

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	PROGETTISTA
2	GIUGNO 2010	NUOVA EMISSIONE	Gigliotta	Pesce	Checchi	Checchi	
1	MARZO 2008	AGGIORNAMENTO NORMATIVA	Gigliotta	Pesce	Checchi/Di Nicola	Piscitelli	
0	AGOSTO 2006	EMISSIONE ELABORATI OPERE CIVILI PER CONSEGNA FINALE	Gigliotta	Pesce	Checchi/Di Nicola	Piscitelli	

INDICE

1	GENERALITA'	2
2	DISPOSIZIONI NORMATIVE	4
3	AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO	4
4	AREE SOGGETTE A SERVITÙ PER GALLERIE PROFONDE	5
5	AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA	6
6	AREE PUBBLICHE COMUNALI E AREE DEMANIALI OGGETTO DI CONVENZIONAMENTO	7
7	CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELLE INDENNITA'	7
7.1	PER AREE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE	7
7.2	PER AREE OGGETTO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	8
7.3	PER AREE PUBBLICHE DI PROPRIETA DI ENTI PUBBLICI, RICADENTI NEL TERRITORIO	9
7.4	MANUFATTI, INSISTENZE	9
7.5	DANNI INDIRETTI	9
7.6	MAGGIORAZIONE PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	10
8	PRECISAZIONI ALLA REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE	11

1 GENERALITA'

Onde poter dare corso agli atti inerenti la dichiarazione di pubblica utilità e alla successiva acquisizione delle aree, necessarie ed accessorie all'esecuzione dei lavori principali, oltre che per valutare gli oneri derivanti dall'espropriazione, dalla imposizione di servitù e per l'occupazione temporanea di cantiere di tali aree, è stato predisposto un piano particellare di esproprio composto dai seguenti documenti:

- relazione esplicativa,
- planimetrie in scala 1:1000, riportanti tutti i mappali interessati dal percorso dell'opera, dalle stazioni, dai cantieri, dal deposito e dai pozzi di ventilazione, dalle aree di lavoro necessarie per la costruzione della stessa ed inoltre sono state indicate le aree attinenti ad edifici sensibili;
- fascicolo elenco ditte con indicati i nominativi catastali, le superfici oggetto di procedimento espropriativo, le indennità di base proposte, per espropri, servitù, occupazioni

A seguito dello studio del tracciato si è optato per suddividere le aree secondo diverse tipologie.

Nei piani parcellari sono stati rappresentati graficamente gli ingombri di massimo intervento e sono state evidenziate con numerazione progressiva, le aree interessate dai diversi tipi di occupazione (come indicato in legenda).

Sono stati computati analiticamente gli importi degli indennizzi previsti per le singole superfici assoggettate, riconducibili genericamente alle seguenti tipologie di occupazione immobiliare:

- **aree soggette ad esproprio** relative alle opere principali;
- **aree soggette a servitù** relative alle gallerie;
- **aree soggette ad occupazione temporanea** per formazione e

mantenimento di aree di cantiere ed eventuali opere provvisorie

La numerazione delle aree indicate nelle planimetrie è stata poi ripresa nell'elaborazione dell'elenco ditte, in cui ad ogni numero di riferimento, corrispondente all'individuazione grafica sul piano parcellare del bene immobile, sono state associate sia le intestazioni proprietarie dei soggetti che risultano proprietari secondo i registri catastali, sia i dati catastali di riferimento dei singoli beni immobili, sia le superfici relative alle aree assoggettate alle diverse tipologie di intervento, sia gli importi relativi agli indennizzi provvisoriamente preventivati;

Negli elaborati di planimetria, realizzati in scala 1:1000, un disegno guida in scala ridotta esplicita i tratti di linea ed ha la funzione di evidenziare la zona cui la singola planimetria si riferisce.

Apposite "campiture", delimitate da linea continua, indicano gli ingombri delle zone soggette ad esproprio per opere principali (deposito e stazioni), esproprio per opere secondarie (pozzi di ventilazione), di quelle soggette ad occupazione temporanea per cantieri, di quelle soggette a servitù per galleria e di quelle soggette a servitù per edifici sensibili.

L'ingombro reale delle opere da realizzare è stato invece indicato con linea tratteggiata.

Si fa presente che parte dei beni interessati, sono di proprietà di Enti Pubblici ricadenti nel territorio, risultanti inalienabili, se non a seguito di apposito atto di convenzionamento o potenzialmente cedibili ad altro titolo dai soggetti possessori degli stessi;

2 DISPOSIZIONI NORMATIVE

Per quanto attiene il criterio generale di stima degli indennizzi, occorre premettere che la legislazione in materia è costituita dal D.P.R. del 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302, successivamente integrato da rettifiche pubblicate in G.U. 28 luglio 2003 n. 173, normativa di ambito applicativo generale.

Sulla base di quanto previsto dalla suddetta normativa si espone quanto segue:

- **per le aree edificabili** (art. 37 D.P.R. del 8/06/2001 n. 327 e succ. mod. ed integr.) il computo dell'indennità di esproprio è stato ottenuto mediando (cioè dividendo per due) il valore venale dell'area edificabile, aumentato del reddito dominicale rivalutato, e riducendo l'importo risultante del 40 per cento.
- **per le aree edificate** (art. 38 D.P.R. del 8/06/2001 n. 327 e succ. mod. ed integr.) il computo dell'indennità di esproprio è stato ottenuto determinando il valore venale dell'area edificata.
- **per le aree agricole e per quelle non classificabili come edificabili** (art. 40 D.P.R. del 8/06/2001 n. 327 e succ. mod. ed integr.) il computo dell'indennità di esproprio è stato commisurato al valore agricolo medio delle colture effettivamente praticate sul fondo, riferito alla regione agraria di appartenenza del comune interessato, valevoli per il 2009;

Eliminato: 6

Il criterio di stima degli indennizzi è stato oggetto di modifica con la legge finanziaria del 2008 (art. 2, comma 89 e 90 della legge 24.12.2007, n°244).

3 AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

Trattasi delle aree relative alle opere principali e complementari dell'intera

realizzazione, necessarie per la realizzazione delle stazioni fuori terra e interrato, dei depositi-officine, dei parcheggi per le Stazioni, dei pozzi di ventilazione, per le quali è previsto il passaggio ablativo del diritto di proprietà.

E' stata prevista l'acquisizione delle seguenti aree:

- aree delimitate dal perimetro esterno delle stazioni, sia fuori terra che interrato. Per queste è stato compreso nel perimetro dell'area soggetta ad esproprio lo spessore dei diaframmi necessari all'esecuzione della stazione stessa, le rampe, le scale e gli ascensori più 4 metri per ogni lato;
- aree relative ai pozzi di ventilazione delimitate dal perimetro esterno degli stessi, comprese vie di fuga e di accesso più 2 metri per ogni lato;
- aree sulle quali sorgerà il deposito.

4 AREE SOGGETTE A SERVITÙ PER GALLERIE PROFONDE

Trattasi delle servitù permanenti inerenti le gallerie profonde, in cui la perforazione viene eseguita con scudo TBM più rivestimento con conci prefabbricati, nei casi in cui l'estradosso di galleria è posto a quota inferiore a -10 m dal livello del suolo.

Trattasi di aree per cui non è previsto il passaggio ablativo dei diritti di proprietà, ma sulle quali viene comunque posta una limitazione all'esercizio di tale diritto.

In particolare, dopo la realizzazione delle opere, su tali aree non sarà consentito alcun intervento senza il permesso scritto dell'ente gestore e gli interventi non dovranno turbare la statica, l'integrità e la sicurezza delle opere.

In fase di realizzazione, ove necessario, su tali aree dovrà essere consentito l'accesso sia al fine di una migliore e più sicura condotta dei

lavori, sia per poter effettuare efficaci controlli qualora i lavori interferiscano staticamente con immobili e proprietà prospicienti e/o sovrastanti, sia per eventuali interventi di consolidamento .

La fascia oggetto di servitù è pari al massimo ingombro delle gallerie, pari a circa 6,00 metri oltre ad una fascia aggiuntiva di 2 m. ad entrambi i lati, e quindi per un ingombro totale di circa 10,00 metri.

Nel caso in cui la proiezione a quota "0" del tracciato delle gallerie interessi porzioni di fabbricati, gli stessi sono stati interessati per l'intera superficie edificata e sono stati ricompresi nelle fasce asservite al fine di tutela sia in fase esecutiva che successiva alla realizzazione dell'opera.

Per tali aree può essere prevista un'indennità limitata, anche se il secondo comma dell'art. 840 del Codice Civile recita:

"il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle".

5 AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le occupazioni temporanee sono previste per gli impianti di cantiere, ed inoltre ove necessarie sia al fine di una migliore e più sicura condotta dei lavori, sia per poter effettuare efficaci controlli in fase esecutiva qualora i lavori interferiscano staticamente con immobili e proprietà prospicienti e/o sovrastanti.

Tali occupazioni temporanee, come sopra esposto, potranno altresì riguardare scantinati e seminterrati, sia per eventuali iniezioni di consolidamento del terreno, sia per l'installazione di strumentazioni di misura e di controllo.

6 AREE PUBBLICHE COMUNALI E AREE DEMANIALI OGGETTO DI CONVENZIONAMENTO

Dette aree dovranno essere oggetto di convenzionamento particolare tra gli enti interessati e riguarderanno aree pubbliche Comunali ed aree pubbliche demaniali.

7 CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELLE INDENNITA'

La previsione di spesa per gli indennizzi delle suddette aree, è da ritenersi in questa sede indicativa, in quanto potrà variare a seguito di modifiche dei parametri usati per il computo, in conseguenza alla successiva temporalità relativa alla fase di realizzazione dell'intervento

7.1 PER AREE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

Per quanto attinente la stima delle indennità spettanti, si è fatto riferimento alle potenzialità legali ed effettive di edificazione, sulla base delle risultanze urbanistiche di previsione del piano regolatore Comunale, le quali assegnano alle varie aree interessate le classificazioni individuate negli strumenti urbanistici

- **per le aree edificabili** il valore venale dell'area è stato determinato utilizzando il criterio di stima a metodo indiretto sul valore di trasformazione, mediando (cioè dividendo per due) il valore venale dell'area edificabile e non applicando la riduzione del quaranta per cento riferita all'art. 37 del D.P.R. del 08/06/2001 n. 327 e succ. mod. ed integr ipotizzando l'istituzione della cessione volontaria da parte delle proprietà.
- **per le aree edificate** il valore venale dell'area è stato determinato utilizzando il criterio di stima a metodo indiretto sul valore di

trasformazione, relativamente all'incidenza del costo della sola area riferita al costo per la sua edificazione.

- **per le aree agricole** è stato attribuito il valore agricolo medio dell'anno in corso, riferito alla coltura catastale ed è stata applicata la maggiorazione prevista dal 2° comma lettera "d" dell'art. 45 del D.P.R. del 08/06/2001 n. 327 e succ. mod. ed integr. ipotizzando l'istituzione della cessione volontaria da parte delle proprietà. Nell'elenco sono stati riportati gli indennizzi di base previsti dalle tabelle sopra menzionate, pertanto gli stessi devono essere aumentati delle maggiorazioni previste dalla normativa vigente. Tali maggiorazioni, in caso di cessione bonaria da parte delle ditte proprietarie, possono variare da 50% al 200% dell'importo di base previsto

7.2 PER AREE OGGETTO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le occupazioni temporanee sono previste per gli impianti di cantiere e per le opere previsionali provvisorie per permettere una migliore e più sicura condotta dei lavori.

La valutazione dell'indennità per occupazione temporanea, è stata fatta secondo la vigente normativa di riferimento (art. 49 – 50 del D.P.R. del 8 giugno 2001 n. 327 e succ. mod. ed integr.) applicando il criterio di 1/12 annuo (ovvero di un dodicesimo dell'indennità annua per ciascun mese o frazione di mese) dell'indennità dovuta per l'espropriazione ai sensi degli artt. 37-38-40 del D.P.R. del 8 giugno 2001 n. 327 e succ. mod. ed integr..

Le indennità di occupazione unitarie indicate in elenco, sono state computate per una durata media di cinque annualità.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione d'urgenza,

preordinata all'espropriazione, si è fatto riferimento ad un periodo di una annualità, tempistica occorrente per adempiere alle attività previste dall'art. 22 bis del D.P.R. del 08/06/2001 n. 327

7.3 PER AREE PUBBLICHE DI PROPRIETA DI ENTI PUBBLICI, RICADENTI NEL TERRITORIO.

Dette aree sono oggetto di convenzionamento particolare tra gli Enti interessati, e se dovuti verranno stabiliti dei canoni dagli Enti concedenti, che rientreranno nelle intese stabilite nei relativi atti.

7.4 MANUFATTI, INSISTENZE

Per la valutazione dei manufatti si è proceduto secondo il criterio del valore di ricostruzione, con computo metrico estimativo, ai sensi dell'art. ai sensi degli art. 40 del D.P.R. del 8 giugno 2001 n. 327 e succ. mod. ed integr..

Per la valutazione delle insistenze (frutti pendenti, essenze arboree) si è tenuto conto del reddito prodotto dal valore del bene capitale riferito ai valori agricoli medi.

7.5 DANNI INDIRETTI

Per la valutazione dei danni indiretti si è tenuto conto di quelle situazioni dove l'occupazione relativa all'esecuzione dell'opera ha gravato il bene immobile di un danno permanente per la perdita o la diminuzione di un diritto (ai sensi degli art.44 del D.P.R. del 8 giugno 2001 n. 327 e succ. mod. ed integr.), provvedendo a computare un incidenza di deprezzamento sul valore riferito al bene capitale.

Sono state previste le somme necessarie per le tasse di registro, di trascrizione e voltura, quantificabili in € 500,00 circa a ditta.

Sono state previste altresì le somme necessarie per l'indennizzo della messa disposizione degli scantinati all'interno degli edifici, per il monitoraggio e/o l'eventuale esecuzione di consolidamenti atti a minimizzare i fenomeni di subsidenza che potranno verificarsi all'atto dello scavo della galleria e/o delle stazioni profonde. Gli indennizzi preventivati tengono conto dell'indennità per l'effettiva occupazione oltre che degli eventuali danni diretti ed indiretti come ad esempio demolizioni di tramezze, pavimenti od altro per l'accesso delle macchine operatrici e per l'esecuzione dei consolidamenti, traslochi di eventuali oggetti collocati entro i locali di cui e' prevista l'occupazione, disagi vari ecc.

Sono state previste somme per l'indennizzo di eventuali deprezzamenti o disagi a edifici o attività commerciali indotti dalla vicinanza dei cantieri e/o di manufatti permanenti tipo pozzi di ventilazione.

7.6 MAGGIORAZIONE PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Come detto, la previsione di spesa per le indennità è da ritenersi indicativa, se non altro perché l'attuazione del programma di intervento potrebbe traslare rispetto alla data di redazione del calcolo in maniera più o meno significativa.

Inoltre, in conseguenza delle modifiche al calcolo delle indennità introdotte dalla Legge Finanziaria 2008 (art. 2, comma 89 e 90 Legge 24/12/2007, n. 244), il valore delle stesse aumenta rispetto a quello derivante dall'applicazione del precedente regime.

Peraltro, dette modifiche non hanno una incidenza rilevante sul quadro economico complessivo. Tale considerazione è dovuta al fatto che il percorso interessa, per la maggior parte della sua estensione, aree nel sottosuolo,

mentre le porzioni interessate superficialmente non rientrano nelle caratteristiche valutative oggetto delle modifiche legislative in argomento.

Pertanto, la maggiorazione inserita nel riepilogo di spesa degli indennizzi, pari a circa il 130% del valore delle indennità stimate con il precedente criterio, si ritiene largamente adeguata a coprire i possibili maggiori oneri.

8 PRECISAZIONI ALLA REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE.

- Il piano particellare risulta aggiornato alla data del 22/05/2006;
- Per quanto attiene la parte grafica, si ritiene che gli elaborati abbiano un'attendibilità del 95 -98%;
- Per quanto attiene la parte relativa alle intestazioni del catasto terreni, si è rilevato che in alcuni casi i mappali ancora presenti sulle mappe, a terminale risultano essere stati soppressi. Per questi mappali non si sono riportate le intestazioni delle visure in quanto, le particelle derivate non sono presenti in mappa. Si ritiene che per le problematiche espresse, gli stessi elaborati abbiano un'attendibilità del 95%.
- Per quanto attiene la parte relativa alle intestazioni del catasto urbano si precisa che:
 - in alcuni casi, la reale corrispondenza grafica del catasto terreni, riconduce al catasto urbano, ad alcuni fabbricati che non risultano essere inseriti nei terminali;
 - da notizie acquisite presso l'U.T.E., si è evidenziata la possibilità che i mappali stessi siano stati inseriti a terminale con riferimento a parti comuni di fabbricati vicini, ma non direttamente interessati dal confronto con le mappe dei terreni;

Si ritiene comunque che, sulla base delle ricerche effettuate e dei tentativi volti a verificare la corrispondenza dei mappali del catasto terreni con quelli del catasto urbano, si possa ipotizzare un'attendibilità delle intestazioni del catasto urbano pari al 85 - 90%.

Si precisa che, per quanto attiene le formalità di comunicazione (Legge n. 241/90) riferite al procedimento amministrativo posto in essere e normate dalla legislazione vigente, le stesse possano rendersi compatibili con le disposizioni contenute sul nuovo testo unico sugli espropri (D.P.R. 327/2001 come modificato dal D.L. n. 302), disposizioni surrogatorie contenute negli articoli 10, 11, 16, 17, 22 e seguenti.

Pertanto, essendo presenti negli elaborati relativi al piano particellare ed elenco ditte tutti i riferimenti di cui alla rappresentazione grafica del catasto terreni, le eventuali imprecisioni sopra menzionate possono ritenersi irrilevanti. Si ritiene comunque necessario che nel corso della stesura degli elaborati esecutivi, si proceda all'individuazione e alla risoluzione delle problematiche attinenti eventuali errori catastali e/o mancate annotazioni.

Si renderà pertanto necessario, nelle successive fasi del procedimento, attivare le pratiche occorrenti (ove possibile) atte a ricostruire, almeno dal punto di vista catastale, lo stato reale della cartografia. Detta attività richiede il coinvolgimento dei vari uffici preposti e il supporto di tecnici specializzati nella risoluzione delle problematiche rilevate, oggetto in taluni casi di contenziosi in atto o di errori di trascrizione dati.