



CITTA' DI PALERMO

- SETTORE URBANISTICA -

CENTRO POLIFUNZIONALE PER MINORI DA REALIZZARE IN LOCALITA' BONAGIA A PALERMO

Progetto Esecutivo

Progettisti incaricati

Raggruppamento tecnico temporaneo tra
Studio Tecnico degli Ingegneri
Luigi Palizzolo e Ivan Torretta

e

Ing. Salvo Mortellaro

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Luigi Di Lorenzo



6. ELABORATI ECONOMICI

ELABORATO N.

6.4

Piano particellare d'esproprio

AGGIORNATO IL

Per il Raggruppamento

Ing. Ivan Torretta

Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Palermo

n. 5091

Criteria di stima e quantificazione indennità di espropriazione

RICHIAMI NORMATIVI

La normativa riguardante l'espropriazione per pubblica utilità è stata innovata con l'introduzione di un Testo Unico (D.P.R. 327/01 successivamente modificato con D. lgs. n°302/2002 e D.lgs n°330/2004). Con la pronuncia della Corte di Cassazione n°348 del 24/10/2007 è stata sancita la incostituzionalità del criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione previsto dall'articolo 37 del TU commi 1 e 2 relativamente alle aree edificabili. A seguito di tale pronuncia si è venuto a creare un vuoto normativo colmato soltanto dalla recente legge finanziaria n° 244 del 24 dicembre 2007, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n° 300 del 28/12/2007 (supplemento ordinario n°285).

Tale norma, agli articoli 89 e 90, ha così modificato i primi due commi dell'articolo 37:

Articolo 37

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile.

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. (L) (*)
2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento. (L) (*)

(*) Commi 1 e 2 così sostituiti dal comma 89 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 in vigore dal 1 gennaio 2008: giusta il comma 90 art. 2 cit. essi si applicano a tutti i procedimenti espropriativi in corso (da intendersi: in corso all'entrata in vigore della legge 244), salvo che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia stata condivisa, ovvero accettata, o sia comunque divenuta irrevocabile. Il testo dei precedenti commi, dichiarati incostituzionali dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, era il seguente: "1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n. 917, e moltiplicato per dieci. (L) 2. La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione o se esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché a questi sia stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva. (L)"

La norma prevede che, in presenza di espropriazioni finalizzate alla attuazione di interventi di riforma economico-sociale, l'indennità sia pari al valore di mercato delle aree ridotto del 25%. Nel caso

di specie, non potendosi qualificare l'opera pubblica in argomento un intervento di riforma economico-sociale, la predetta riduzione non verrà operata.

DATI CATASTALI

L'area sulla quale insisterà l'opera pubblica risulta catastalmente identificata al foglio di mappa n°84 dalle particelle 499-933-1120-1121-1122-1327.

Tale area risulta individuata nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione di stima.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

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. Ovviamente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e verosimile quanto maggiore sarà l'estensione di quel particolare mercato e quanto più frequenti saranno gli scambi all'interno di esso.

Per la stima del valore di mercato dell'area da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) dell'area da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore.

L'area di intervento risulta inserita in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edifici multipiano costituiti prevalentemente da alloggi sociali di cooperative edilizie realizzati nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare "Bonagia".

La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata in applicazione del cd metodo sintetico comparativo. A tale fine sono stati raccolti elementi (valori) relativi ad aree ubicate nella zona di intervento e dotate di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Tali elementi hanno condotto ad identificare un valore medio di mercato per aree simili pari a circa € 200,00 per metro quadrato.

La stima del più probabile valore di mercato viene anche effettuata in applicazione del cd metodo sintetico della permuta. Secondo tale metodologia, usualmente adottata nella pratica estimativa, il valore di mercato di un'area edificabile è identificabile in una percentuale, detta appunto di permuta, del valore di mercato della costruzione realizzabile sull'area stessa. I parametri adottati, considerata per comodità di calcolo una superficie fittizia di mq.1000, sono i seguenti: indice di edificabilità 3 mc/mq (così come previsto dalle norme di attuazione del piano regolatore generale); interpiano medio 3,20 metri; valore unitario medio in relazione alla tipologia di immobile realizzabile € 1.165,00/mq; percentuale di permuta pari al 20%. Lo schema di calcolo adottati viene di seguito riportato:

A	Superficie	1000	mq
B	Indice di edificabilità	3,00	mc/mq
C=A x B	Cubatura massima realizzabile	3000	mc
D	Interpiano medio	3,20	metri
E= C / D	Superficie lorda realizzabile	937,50	mq
F	Valore unitario di mercato del fabbricato	1165,00	euro/mq
G= E x F	Valore di mercato complessivo	€ 1.092.187,50	
H	Percentuale di permuta	20%	
I= G x H	Valore di permuta dell'area	€ 218.43750	
L= I / A	Valore unitario	€ 218,44	

Il valore unitario ottenuto risulta quindi pari a € 218,44/mq. Mediando tale valore con quello precedentemente indicato (€ 200,00/mq), si perviene ad un valore medio pari a € 209,22/mq che viene arrotondato in € 210,00/mq.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE EX ARTICOLO 37 COMMI 1 E 2

Nell'elaborato elenco ditte e prospetto di calcolo delle indennità viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per ciascuna particella da espropriare. Viene altresì indicata anche la maggiorazione del 10% prevista per legge nell'ipotesi in cui il proprietario convenga con l'ente espropriante la cessione volontaria delle aree (articolo 45 T.U. così come modificato dall'articolo 89 comma 2 lettera b della legge n°244/2007).

L'importo complessivo di tali indennità ammonta a €421.806,00.

CONCLUSIONI

Per la realizzazione dell'opera pubblica in argomento occorre procedere all'espropriazione di un'area di proprietà privata ricadente nel foglio di mappa n°84 identificata dalle particelle 499-933-1120-1121-1122-1327.

Le indennità spettanti sono riportate nell'elaborato "Elenco ditte da espropriare e calcolo delle indennità di espropriazione".

Vengono previste nel quadro economico anche le somme necessarie per notifiche, registrazione e trascrizione degli atti della procedura espropriativa (€ 6.070,00).

Si ritiene opportuno procedere alla previsione delle somme eventualmente necessarie qualora qualche ditta proprietaria, non condividendo l'indennità offerta, richiedesse l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 21 del testo unico. Per una tale eventualità viene prevista una somma pari a € 20.000,00.

Le somme complessivamente previste sono di seguito riportate:

- Indennità di espropriazione ex articolo 37 TU commi 1 e 2: € 421.806,00
- Spese per notifiche, registrazione, trascrizione, voltura: € 6.070,00
- Previsione di spesa per eventuale applicazione articolo 21 TU: € 20.000,00

➤ Previsione di spesa per imprevisti nella procedura espropriativa: € 12.000,00

Le somme complessivamente necessarie risultano pertanto pari a € 459.876,00.

Si allegano:

- Tabella riepilogativa dei costi di esproprio;
- Stralcio catastale con indicazione (in rosso) delle particelle da espropriare.

ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE, PROSPETTO DI CALCOLO INDENNITA'

Dati Catastali							Indennità di espropriazione ex articolo 37 TU					
Intestatario catastale	Fg.	Part.	Superficie	Coltura catastale	Reddito dom.	Reddito agrario	Sup. da espropriare	Valore di mercato unitario	Indennità di espropriazione	Maggiorazione del 10% per cessione volontaria	Indennità di espropriazione in caso di cessione volontaria	
							a	b	c = a x b	d = 0,1 x c	e = c + d	
1	D'ANGELO Andrea;FU SANTI	84	499	2092	Mandarineto	€ 103,72	€ 34,57	804	€ 210,00	€ 168.840,00	€ 16.884,00	€ 185.724,00
2	SPA ISTITUTO PER LA BONIFICA EDILIZIA DI PALERMO	84	933	2060	Mandarineto	€ 68,62	€ 27,66	962	€ 210,00	€ 202.020,00	€ 20.202,00	€ 222.222,00
3	COMUNE DI PALERMO	84	1120	147	Mandarineto	€ 7,29	€ 2,43	147				
4	COMUNE DI PALERMO	84	1121	769	Orto Irriguo	€ 19,66	€ 7,15	769				
5	COMUNE DI PALERMO	84	1122	41	Limoneto	€ 1,18	€ 0,55	41				
6	SPA ISTITUTO PER LA BONIFICA EDILIZIA DI PALERMO	84	1327	60	Mandarineto	€ 2,00	€ 0,81	60	€ 210,00	€ 12.600,00	€ 1.260,00	€ 13.860,00
N.B. - Le superfici relative alle particelle da frazionare potrebbero subire variazioni a seguito della redazione del tipo di frazionamento										Totale	€	421.806,00

RIEPILOGO SOMME NECESSARIE PER ESPROPRIAZIONE ED ONERI CONNESSI ALLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE EX ARTICOLO 37 COMMI 1 E 2 TU	€	421.806,00
SPESE PER NOTIFICHE, REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE, VOLTURA	€	6.070,00
PREVISIONE DI SPESA PER IMPREVISTI NELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA	€	12.000,00
PREVISIONE DI SPESA PER EVENTUALE APPLICAZIONE ARTICOLO 21 TU	€	20.000,00
TOTALE	€	459.876,00

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
FOGLIO 84
SCALA 1:2.000

