



AEROPORTO FONTANAROSSA CATANIA

AGGIORNAMENTO MASTERPLAN AEROPORTO FONTANAROSSA 2013-2030

PROGETTO

ARUP

OVE ARUP & PARTNERS
INTERNATIONAL Ltd.

13 Fitzroy Street
W1T 4BQ London
Tel +44 20 7636 1531
Fax +44 20 7580 3924
www.arup.com

ARUP

ARUP ITALIA S.r.l.

Corso Italia, 1
10122 Milano
Tel +39 02 85979301
Fax +39 02 8053984
www.arup.com

Via Lovanio, 8
20121 Milano
Tel +39 02 6231191
Fax +39 02 62311950
www.systematica.net

Relazione tecnica generale
Allegato
Piano particellare di esproprio

DATA PROGETTO 11/05/2016

AGGIORNAMENTI Rev.01 08/02/2018

Numerazione

R.02 A5

SCALA:

L'ACCOUNTABLE MANAGER
dott. Francesco D'Amico

P.H. PROGETTAZIONE
INFRASTRUTTURE E SISTEMI
ing. Luigi Bonfiglio

P.H. AREA DI MOVIMENTO
ing. Massimo Donato

P.H. MANUTENZIONE
INFRASTRUTTURE E SISTEMI
geom. Andrea Musumarra

P.H. TERMINAL
ing. Antonio Palumbo

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

L'AMMINISTRAZIONE

L'IMPRESA

SAC S.p.A

**Aggiornamento masterplan
Aeroporto Fontanarossa Catania
2013-2030**

R.02-A5 Relazione Piano
Particellare d'Esproprio

Emissione | 11 May 2016

Committente:

SAC Società Aeroporto Catania S.p.A.

Progettisti:

R.T.I. Incaricato

Ove Arup & Partners International Ltd. (mandataria)

Arup Italia Srl (mandante)

Systematica Srl (mandante)

Consulenze specialistiche:

Gruppo CLAS S.p.A.

Arch. Longhitano - Studio AU, Architetti associati Longhitano&Paparo

This report takes into account the particular instructions and requirements of our client.

It is not intended for and should not be relied upon by any third party and no responsibility is undertaken to any third party.

Job number 246563-00

Indice

	Document Verification	1
1	Piano Particolare d'Esproprio	1
	1.1 Prefazione	1
	1.2 Definizioni	2
2	L'indennità d'Esproprio	4
	2.1 L'indennità d'occupazione	4
	2.2 L'indennità per Danni	4
	2.3 Indennità Varie	5
3	Servitù	6
4	Calcolo delle indennità	6
	4.1 L'indennità Aree Agricole	7
	4.2 L'indennità delle Aree Edificabili	7
	4.2.1 Riduzione dell'indennità delle Aree Edificabili	9
	4.3 L'indennità Fabbricati	10
	4.4 Valore Catastale	10
	4.5 Moltiplicatori IMU	11
	4.6 Valori OMI	12
	4.7 Valutazione Globale	13
5	Allegati	14
	5.1 Fogli di Mappa	14
	5.1.1 C351A003900	14
	5.1.2 C351A0039A0	14
	5.1.3 C351A0039B0	14
	5.1.4 C351A0039C0	14
	5.1.5 C351A0039D0	14
	5.1.6 C351A0039E0	14
	5.1.7 C351A0039F0	14
	5.1.8 C351A0039G0	14
	5.1.9 C351A0039GY	14
	5.1.10 C351A0039GZ	14
	5.1.11 C351A004000	14
	5.1.12 C351A004100	14
	5.1.13 C351A004800	14
	5.2 Tavole	14
	5.2.1 Catastale (39+A-G) -(40 intero)-(41 intero) area SAC	14
	5.2.2 Catastale Piano particelle esproprio	14

5.2.3	Catastale –aerofotogrammetria (fabbricati non censiti)	14
5.2.4	Piano del Rischio Aeroportuale (P.R.A.)	14
TAV 3 Planimetria su base_Catastale_5000		14
5.3	Visure ⁰	14
5.3.1	Visure aggiornate area Sac (11-01-2016)	14
5.4	Piano Particolare elenco ditte e indennità	14
5.4.1	Piano Particolare Aeroporto (Terreni)	15
5.4.2	Piano Particolare Aeroporto (Fabbricati)	15
5.4.3	Piano Particolare Aeroporto Fabbricati non presenti nel catastale	15

1 Piano Particolare d'Esproprio

1.1 Prefazione

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.

La Corte Costituzionale, con sentenza N°348/2007 del 24 ottobre 2007, ha dichiarato l'illegittimità delle norme che regolavano la materia dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili. Le norme cancellate stabilivano che l'indennità di espropriazione per le aree edificabili dovesse essere il risultato della seguente operazione: 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), divisa per due e ridotta nella misura del 40% (tale riduzione non si applicava in caso di cessione volontaria).

La Corte Costituzionale, aveva anche invitato il legislatore ad introdurre nuove norme che tenessero conto dei principi generali espressi dalla Corte Europea dei diritti dell' uomo in tema di proprietà privata ed espropriazione.

Nella legge finanziaria del 2008 (1) sono stati così introdotti, nell'art. 2, commi 89 e 90, i nuovi commi 1 e 2 dell'art. 37 del t.u. espropri, nonché disposizioni di raccordo e transitorie. In particolare, il nuovo 1° comma dell'art. 37 stabilisce che: "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".

Si può ritenere che il legislatore abbia voluto commisurare i criteri indennitari a seconda che ci si trovi in presenza di singoli espropri con "finalità limitate", oppure ad espropri "finalizzati" che mirano ad attuare interventi di riforma economico-sociale, o come riportato nella sentenza della Corte Costituzionale per fini attinenti "la tutela effettiva di diritti fondamentali previsti dalla Costituzione (salute, istruzione, casa, ecc.).

In conformità a tali principi, pertanto, si ritiene che la determinazione dell'indennità di esproprio per le aree edificabili, se da un lato deve rispettare il valore del bene espropriato, dall'altro può discostarsi da questo nella misura del 25% in relazione alle finalità di giustizia sociale dell'opera da realizzare, principio che trova applicazione nelle aree a carattere edificabile all'interno del sedime aeroportuale di Catania. (2)

1) legge 244 del 24.12.2007, che disciplina in vigore dal 1 gennaio 2008, si applica a tutti i procedimenti espropriativi in corso all'entrata in vigore della citata L. 244/2007, sono fatti salvi le determinazioni dell'indennità di espropriazione già condivise, ovvero accettata o comunque resa irrevocabile.

2) Nella giurisprudenza corrente gli interventi con finalità di giustizia sociale, sono indicati per il miglioramento della viabilità, riduzione del flusso di traffico nel centro abitato, benefici per la qualità della

Tale principio sarà sancito nel dispositivo d'approvazione del Master Plan.

1.2 Definizioni

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO: (3)

1. Il piano particellare degli espropri, degli asservimenti e delle interferenze con i servizi è redatto in base alle mappe catastali aggiornate, e comprende anche le espropriazioni e gli asservimenti necessari per gli attraversamenti e le deviazioni di strade e di corsi d'acqua e le altre interferenze che richiedono espropriazioni.
2. Sulle mappe catastali sono altresì indicate le eventuali zone di rispetto o da sottoporre a vincolo in relazione a specifiche normative o ad esigenze connesse alla categoria dell'intervento.
3. Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare o asservire ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.
4. Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo.
5. Se l'incarico di acquisire l'area su cui insiste l'intervento da realizzare è affidato ad un soggetto cui sono attribuiti, per legge o per delega, poteri espropriativi ai sensi dell'articolo 6, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, questi ha diritto al rimborso di quanto corrisposto a titolo di indennizzo ai proprietari espropriati, nonché al pagamento delle spese legali sostenute se non sussistano ritardi o responsabilità a lui imputabili.

AREE EDIFICABILI: In genere sono tutte le aree la cui edificabilità sia riconosciuta dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le aree, in considerazione dell'art. 5 bis della L. 359/92 e di una costante giurisprudenza, saranno classificate edificabili se comprese in zone la cui edificabilità sia riconosciuta dagli strumenti urbanistici vigenti. (art. 37 del T.U.)

Si considerano quindi le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. (Non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio ecc. ovvero in base a qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata. In attesa di uno specifico regolamento mirato ad indicare quali siano i criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto di un'area si

vita e della salute della popolazione ivi residente a seguito della riduzione dell'inquinamento atmosferico, sicurezza per la circolazione di veicoli e pedoni ecc.; - per interventi di edilizia scolastica e sanitaria: miglioramento dell'offerta formativa, adeguamento delle strutture all'incremento della popolazione scolastica, realizzazione di impianti sportivi a servizio della più ampia comunità locale; adeguamento dei servizi sanitari all'aumento della popolazione ed alle diversificate richieste di servizi ecc...

3) D.P.R. 5-10-2010 n. 207, **Art. 31** Piano particellare di esproprio (art. 33, D.P.R. n. 554/1999)

verificherà la sussistenza di possibilità effettive di edificazione valutando le caratteristiche oggettive dell'area.

AREE EDIFICATE: Saranno comprese in questa categoria tutte le aree ove sorgono fabbricati edificati non abusivamente. Le classificazioni sopra descritte saranno elaborate in considerazione di quanto stabilito dalla costante giurisprudenza in materia.

AREE AGRICOLE: Sono ricomprese tutte le aree classificate urbanisticamente come zone "E" (verde agricolo).

Nel caso in cui siano interessate aziende agricole sarà opportuno procedere con la valutazione del valore complementare mediante differenza tra la capitalizzazione dei benefici fondiari ante e post espropriazione. Nel caso in cui trattasi di complessi destinati ad attività produttive in genere dovrà essere individuato il valore del danno che verrà arrecato dall'erigenda opera. Le indennità spettanti saranno valutate in base al principio del valore complementare della parte espropriata rispetto a quello dell'intera proprietà. Essa in definitiva consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'occupazione ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte dopo l'occupazione.

Elementi da valutare:

- Consistenza aziendale e sua ubicazione;
- Dettagliata descrizione dell'intero complesso aziendale, con particolare riferimento alla sua estensione totale, al rapporto funzionale con il vicino centro urbano, alla sua viabilità interna e alle infrastrutture disponibili;
- Individuazione della tipologia costruttiva, grado di vetustà e di manutenzione, consistenza dei fabbricati. Ove possibile, le attrezzature dovranno essere elencate e per ciascuna individuato l'anno di costruzione.
- Conoscenza dell'attività svolta e della sua organizzazione al fine di valutare le implicazioni che potranno derivare per l'organizzazione del lavoro e per l'attività produttiva in generale.
- Destinazione urbanistica e quella d'uso delle aree espropriande.

Le aree di proprietà dell'azienda dovranno essere distinte in base alle seguenti destinazioni - aree di sedime degli impianti o a diretto servizio delle attività aziendali - aree prossime all'impianto da utilizzare in caso di ampliamenti - aree a destinazione agricola per verde industriale Dovrà essere altresì indicata la possibilità di reperire altre aree da destinare all'uso al quale erano preposte quelle da occupare.

2 L'indennità d'Esproprio

L'indennità di espropriazione non deve essere irrisoria o simbolica ma congrua, ovvero deve necessariamente comportare il cosiddetto "serio ristoro". Ciò al fine di evitare che il giudice civile condanni l'amministrazione procedente dimostrando la palese erroneità del calcolo effettuato in sede di offerta dell'indennità.

L'indennità di esproprio, quindi, è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli 'conformativi' non aventi natura espropriativa (vedi art. 32 comma 1). A tale proposito si ritiene sia opportuno inserire la destinazione urbanistica ante vincolo preordinato all'esproprio e di ogni altro dato che possa qualificare l'area come edificabile o non edificabile, indicando, possibilmente, se sulla precitata area insistano già servitù di qualsiasi genere visibili e non.

La valutazione sarà relativa al momento in cui si andrà ad approvare il progetto preliminare e/o definitivo (a tal proposito vedasi art. 16 del T.U.). Va poi verificato quale sia stato il valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriando ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (vedasi art. 37 comma 7 del T.U.).

L'indennità di esproprio di un'area edificabile è pari al valore che avrebbe il bene in libera contrattazione. Da quanto esposto si può ricavare che il primo soggetto che deve preoccuparsi di quantificare correttamente il valore del bene espropriando è il professionista redattore del progetto: infatti il quadro economico che correda il progetto è necessariamente comprensivo anche di questi oneri: in caso contrario, si verificherebbe una scopertura finanziaria (la parcella comprende anche tale onere).

2.1 L'indennità d'occupazione

L'occupazione anticipata delle aree interessate dai lavori nonché di quelle necessarie per realizzare specifici interventi che comportano l'occupazione di ulteriori spazi al di fuori di quelli soggetti a procedura ablativa deve essere contabilizzata prevedendo almeno un periodo temporale di tre anni.

L'indennità di occupazione temporanea per terreni agricoli e edificabili/edificate è pari a 1/12 annuo dell'Indennità di espropriazione calcolata su base v.a.m. al netto delle maggiorazioni per accettazione ovvero su base indennità per aree edificabili e/o edificate;

2.2 L'indennità per Danni

L'indennità è relativa alla valutazione di danni derivanti da demolizioni di manufatti, essenze arboree o quant'altro presente sull'immobile al momento dell'occupazione. Comprenderà inoltre i compensi da riconoscere per configurazione, deprezzamento residua proprietà ecc.

2.3 Indennità Varie

Tale voce comprende tutti gli oneri a cui far fronte per procedure propedeutiche alla redazione del progetto e di quelle inerenti e conseguenti all'avvio del procedimento espropriativo tra cui: spese per procedure amministrative, trascrizioni, volture, collegio arbitrale, accesso ai fondi per prove penetrometriche, mancati raccolti, danni in genere non causati dall'impresa esecutrice ecc. (da forfetizzare).

Servitù

Stima delle servitù e valutazione del loro effetto congiunto con quello delle espropriazioni Saranno stimate le indennità relative a tutte le servitù coattive previste. A titolo indicativo, ma non limitativo, esse vengono così elencate: acquedotto, scarico, passaggio, elettrodotto, metanodotto, oleodotto, appoggio e infissione di chiusa, galleria artificiale. Le singole voci di cui sarà composta l'indennità saranno: • indennità vera e propria, da determinarsi come aliquota percentuale delle indennità determinate in applicazione del DPR 327/01; • frutti pendenti o anticipazioni colturali; • oneri per il ripristino delle normali condizioni fisicochimiche dei suoli occupati; • danni ai soprassuoli. Sarà pertanto necessario procedere, per le ditte solo asservite, alle indagini per appurare la presenza di diretto coltivatori o imprenditori agricoli a titolo principale e fittavoli, coloni o compartecipanti.

3 Servitù

Stima delle servitù e valutazione del loro effetto congiunto con quello delle espropriazioni Saranno stimate le indennità relative a tutte le servitù coattive previste. A titolo indicativo, ma non limitativo, esse vengono così elencate: acquedotto, scarico, passaggio, elettrodotto, metanodotto, oleodotto, appoggio e infissione di chiusa, galleria artificiale. Le singole voci di cui sarà composta l'indennità saranno: • indennità vera e propria, da determinarsi come aliquota percentuale delle indennità determinate in applicazione del DPR 327/01; • frutti pendenti o anticipazioni colturali; • oneri per il ripristino delle normali condizioni fisicochimiche dei suoli occupati; • danni ai soprassuoli. Sarà pertanto necessario procedere, per le ditte solo asservite, alle indagini per appurare la presenza di diretto coltivatori o imprenditori agricoli a titolo principale e fittavoli, coloni o compartecipanti.

4 Calcolo delle indennità

Le 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 ablate. 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. 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 Sicilia. 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”).

4.1 L'indennità Aree Agricole

Per la valutazione della indennità di esproprio viene fatto riferimento al prezzo riportato nel Quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Catania - Legge n. 590 del 26 maggio 1965 - Legge Regionale n. 30 del 18.02.2005 - Anno di riferimento 2011 - Anno di applicazione 2011-2013.

Si prende pertanto a riferimento per tipo di coltura seminativo, il valore medio per ettaro pari a € 15.000,00/ha.

Si tiene conto di un fattore moltiplicativo di 1,5 per la cessione bonaria.

Per la valutazione della indennità di occupazione viene fatto riferimento al prezzo di mercato per aree simili, come di seguito riportato:

- superficie in mq x prezzo di mercato in €/mq x 1/12 =

4.2 L'indennità delle Aree Edificabili

Preliminarmente si procede a quantificare la % di volume realizzabile nella z.t.o., e di conseguenza si stabilisce la potenzialità edificatoria consentita all'intervento del privato. Indi, si provvede ad effettuare la valutazione applicando il metodo basato sul valore di trasformazione il cui scopo è quello di prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto.

La formula per il calcolo è la seguente: $V_a = V_{mp} * I_a$;

Dove:

- V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

- I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione

(generalmente variabile dal 10%-20% a seconda della zona e delle potenzialità)

- e dove $V_{mp} = V_e * I_f * S$

- V_e = valore di mercato dell'edificazione

L'unico dato utilizzabile per definire tale valore è dato dall'O.M.I. quale media tra la quotazione degli immobili di tipo abitativo / commerciale / produttivo. (4)

4) Rilevazioni OMI per due sub-zona dell'area aeroportuale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1; Provincia: CATANIA, Comune: CATANIA; Fascia /zona Suburbana/ S.Teodoro... - **Villaggio S. Maria Goretti**.... -Nitta. -Destinazione Residenziale

Abitazioni: min. 500; max 1200; (850)	Autorimesse /box: min. 750; max 1100; (925)
---------------------------------------	---

-Destinazione Commerciale

- If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario) mc/mq

- S= superficie dell'area tipo mq

Calcolo del valore a mq.

ZONA Omogenea « L » (5)

Le aree della zona classificata con la lettera L nel P.R.G. sono destinate ai seguenti servizi generali:

a) impianti connessi con le esigenze di trasporti stradali e autostradali (officine riparazioni autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e rifornimento, autogrill, ecc.);

b) impianti annonari (mercati generali, mattatoi, centrale del latte);

c) impianti tecnologici urbani;

d) cimiteri;

e) attrezzature sanitarie;

f) impianti per istruzione media, professionale e superiore;

g) centri di interesse scientifico e di sperimentazione;

h) impianti di carattere culturale (biblioteche ,sale di concerto, esposizione, ecc.) di interesse cittadino o nazionale;

i) attrezzature sportive;

j) attrezzature alberghiere;

k) centri di quartiere;

l) edifici per il culto ed opere connesse;

m) attività speciali

Magazzini: min. 450; max 650; (550)	Negozio: min. 800; max 1300; (1050)
-------------------------------------	-------------------------------------

-Destinazione Terziaria

Uffici: min. 850; max 1200; (1025)

-Destinazione Produttiva

Laboratori: min. 600; max 850; (725)

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I; Provincia: CATANIA, Comune: CATANIA; Fascia /zona Suburbana/ Zona Industriale **Fontanarossa**Palma.

-Destinazione Residenziale: valori non disponibili

-Destinazione Commerciale

Magazzini: min. 300; max 530; (415)

-Destinazione Terziaria: valori non disponibili

-Destinazione Produttiva

Capannoni industriali / tipici: min. 250; max 580; (415)
--

Media di tutti i valori delle due sub-zone: 781,87 €/mq x superficie lorda

5) art. 21 delle Norme tecniche d'attuazione del PRG vigente nel Comune di Catania

Le costruzioni destinate a tali servizi come ad altri di interesse pubblico, devono essere circondate da spazi verdi e non devono superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq. 2 riferito alla superficie fondiaria.

percentuale di utilizzo (6)

Valore di mercato medio per l'edificazione per nuove costruzioni per le tipologie indicate nelle sub-zone dell'OMI = € 781,87/mq

Indice fondiario di zona= 2,00 mc / mq

Superficie edificabile= 3264,00 mq(7) utile realizzabile in base alla superficie disponibile al netto degli standard previsti nella z.t.o;

$V_{mp} = 781,87 \text{ €/mq}$ (valore OMI edifici simili nell'anno di riferimento 2015) x 2,00 mc/mq (indice fondiario di zona) x mq. 3264,00 (superficie coperta realizzabile) =

$V_{mp} \text{ €} . 5.104.047,36$

$V_a = V_{mp} \text{ €} . 5.104.047,36 \times 10 \% (8) = \text{€} . 510.404,74$

Euro € . 510.404,74 / mq 10.000 (lotto di terreno) = 51,04 €/mq

Valore da ridurre nella misura del 25% in relazione alle finalità di giustizia sociale dell'opera da realizzare, principio che trova applicazione nelle aree a carattere edificabile all'interno del sedime aeroportuale di Catania.

51,04 €/mq – il 25% (12,76) = €/mq 38,28 prezzo d'esproprio.

4.2.1 Riduzione dell'indennità delle Aree Edificabili

Il valore ricavato nel paragrafo precedente, viene ridotto nelle aree dove è stato adottato il Piano del Rischio Aeroportuale (Vedi adozione Variante approvata dalla Regione Siciliana con D.D.G. n°128 del 30.04.2015);

6) Superficie del lotto mq. 10.000; volume ammesso con $2mc/mq > mc. 20.000,00$; abitanti da insediare: $mc. 20.000/100 = 200,00$ abitanti; superficie per aree per attrezzature D.M. 2/4/68 **mq./ab. 18** = mq. 3.600; lotto netto teorico mq. 6.400,00, da cui si detraggono per viabilità ulteriore 15% (960 mq) risultando un netto di mq.5.440,00, che determina una percentuale di utilizzo del 54,40%;

7) Percentuale di utilizzo pari al 54.40% , lotti disponibili pari a mq. 5440,00 x 2.00 mc/mq. = mc. 10.880,00 / h media di 10,00 ml = mq. 1.088 x 3 (livelli) = mq. 3264,00

8) La percentuale di permuta viene assunta nel valore del 10% in quanto si sono considerati i coefficienti riduttivi che di seguito vengono sottolineati: - Caratteristiche dimensionali del lotto o presenze di fabbricati dai quali mantenere le distanze, o servitù (elettrdoti, gas, fognature, ecc), zone di rispetto (aeronautico, stradale, cimiteriale, ecc.), destinazione d'uso che di fatto vanificano la possibilità edificatoria stabilita dal P.R.G. (0,10); - Assenza di opere di urbanizzazione che impedisce il rilascio di concessione. (0,20); - Assenza di opere di urbanizzazione che impedisce il rilascio di concessione salvo l'onere da parte del richiedente di realizzare a sue spese delle opere mancanti. (0,40); - Terreni con particolare morfologia o conformazione che necessitano di pesanti bonifiche o la realizzazione di massicce opere di bonifica idraulica al fine di consentire l'edificazione del suolo. (0,70); - Terreni attraversati da servitù (elettrdoti, gas, fognature, ecc.), o zone di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc) che consentono la parziale fruizione del suolo. (0,80); - Terreni classificati nelle zone di integrazione urbanistica o simili in assenza di piano attuativo (0,50);

In particolare nella zona di Tutela 'A', che attiene ai terreni interessati dall'ampliamento della nuova pista, (Area Sud e Ferrovia), dove le NTA del piano del rischio aeroportuale, prescrivono quanto segue: "è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone."

Si riduce del 50% la base di calcolo per il terreno: Euro €. 510.404,74 / mq 10.000 (lotto di terreno) = 51,04 €/mq/2 = €/mq 25,52 prezzo d'esproprio.

Non si applica l'ulteriore riduzione del 25% in relazione alle finalità di giustizia sociale dell'opera da realizzare, in quanto tale riduzione è insita nella norma che limita l'edificabilità dei suoli..

4.3 L'indennità Fabbricati

Il valore delle unità immobiliari che compongono i fabbricati esistenti all'interno delle aree da acquisire per lo sviluppo dell'aeroporto Fontanarossa di Catania viene determinata come media del valore ai fini della fiscalità (valore ai fini IMU per l'anno 2015) e il valore per superficie lorda attribuito nella zona dall'OMI.

Inoltre per tutti i fabbricati non censiti in catasto, si è operata una valutazione applicando, un valore medio in €/mc, desunto dal valore medio in €/mq ricavato dai fabbricati esaminati secondo i valori catastali per l'Area Sud e l'Area Ferrovia, da cui è stato ricavato un indice di trasformazione con 1 €/mq che corrisponde a 1/3 €/mc. La volumetria è stata desunta dalla Cartografia 'Dati Planivolumetrici' (scala 1:2000 ripresa aerea 14/16 maggio 2002) della città di Catania. (9)

4.4 Valore Catastale

Il valore catastale o valore fiscale di un immobile, rappresenta la base di calcolo per il pagamento di diverse imposte, quali: - Imposte di successione; - Imposte di donazione; - imposte di registro, ipotecarie e catastali (solo in caso di acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze).

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

Qui di seguito, si indicano i moltiplicatori utilizzabili senza necessità di calcolare la rivalutazione della rendita del 5% (già compresa nel valore)

Gruppo	Categorie catastali	Moltiplicatore
--------	---------------------	----------------

9) <http://www.comune.catania.it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/atti-di-pianificazione-vigenti/cartografia-2002-dati-planivolumetrici/default.aspx>

A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluso A/1 A/7 A/8	115,5 (110)
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126 (120)
	Uffici A/10	63 (60)
B (immobili ad uso collettivo)		176,4 (168)
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84 (40,80)
	Altre categorie catastali	126 (120)
D (immobili a destinazione speciale)		63 (60)
E (immobili a destinazione particolare)		42,84 (40,80)
TERRENI non edificabili (agricoli e non)		112,50

4.5 Moltiplicatori IMU

Il moltiplicatore previsto per la determinazione della base imponibile Imu/Tasi è diverso da quello utilizzato per l'acquisto di una abitazione.

Per determinare la base imponibile dell'Imu e della Tasi occorre procedere come segue: 1) si prende la rendita catastale che risulta in catasto al 1 gennaio dell'anno di riferimento; 2) Si rivaluta tale rendita del 5%, all'importo che ne risulta si applica il moltiplicatore corrispondente alla Categoria catastale, nella seguente misura:

Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) - Categoria catastale A/1; A/2; A/3; A/4; A/5; A/6; A/7; A/8 e A/9 con destinazione Abitazioni, palazzi storici -Moltiplicatore 160

Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 - Uffici e studi privati
Moltiplicatore 80

Fabbricati classificati nel gruppo catastale B - Categorie catastali B/1; B/2; B/3; B/4; B/5; B/6; B/7 e B/8 Collegi e convitti; Case di cura (senza fini di lucro); Prigioni e riformatori; Uffici pubblici; Scuole; Biblioteche e musei; Cappelle e oratori privati; Magazzini sotterranei di deposito derrate. Moltiplicatore 140

Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 - Negozi e botteghe
- Moltiplicatore 55

Fabbricati classificati nella categoria catastale C/2 - Depositi, cantine e soffitte.
Moltiplicatore 160

Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3; C/4 e C/5 Laboratori artigianali; Palestre (senza fini di lucro); Stabilimenti balneari - Moltiplicatore 140

Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/6 e C/7 Posti auto e rimesse; Tettoie . Moltiplicatore 160

Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (con esclusione della categoria catastale D/5) - Categorie catastali D/1; D/2; D/3; D/4; D/6; D/7; D/8; D/9 e D/10 Opifici; Alberghi e pensioni; Teatri; Case di cura (con fine di lucro); Palestre(con fine di lucro); Fabbricati speciali per attività produttive; Fabbricati speciali per attività commerciali; Edifici galleggianti; Fabbricati per attività produttive connesse ad attività agricole Moltiplicatore 65

Fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 -Istituti di credito - Moltiplicatore 80

Per i Terreni agricoli si considera il reddito domenicale rivalutato del 25 per cento e si moltiplica per 13

Per i Terreni agricoli, terreni non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola , si considera il reddito domenicale rivalutato del 25 per cento, e si moltiplica per 75

4.6 Valori OMI

Rilevazioni OMI per due sub-zona dell'area aeroportuale. (10)

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1; Provincia: CATANIA, Comune: CATANIA; Fascia /zona Suburbana/ S.Teodoro... - Villaggio S. Maria Goretti.... –Nitta.

Destinazione Residenziale

- Abitazioni: min. 500; max 1200; (850) > $A/2 \div A/6$;
(A1, A7, A8, A9 €/mq1200)
- Autorimesse /box: min. 750; max 1100; (925) > $C/6 \div C/7$

Destinazione Commerciale

- Magazzini: min. 450; max 650; (550) > $C/2$
- Negozio: min. 800; max 1300; (1050) > $C/1$

Destinazione Terziaria

10) Media di tutti i valori delle due sub-zone: 781,87 €/mq x superficie lorda

- Uffici: min. 850; max 1200; (1025) > A/10

Destinazione Produttiva

- Laboratori: min. 600; max 850; (725) > C/3; C/4 e C/5

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato interrogazione: Anno 2015 -
Semestre 1; Provincia: CATANIA, Comune: CATANIA; Fascia /zona Suburbana/
Zona Industriale Fontanarossa.....Palma.

Destinazione Residenziale: v

alori non disponibili

Destinazione Commerciale

- Magazzini: min. 300; max 530; (415) > C/2

Destinazione Terziaria:

valori non disponibili

Destinazione Produttiva

- Capannoni industriali / tipici: min. 250; max 580; (415) > D/1÷ D6

4.7 Valutazione Globale

Fabbricati Area Sud:	€	1.560.488,98
Fabbricati Ferrovia:	€	6.630.881,11
Terreni Ferrovia:	€	11.038.535,64
Terreni Area Sud:	€	12.388.562,78
Fabbricati non Censiti:	€	4.196.914,94
Indennità per Danni, Varie e Servitù	€	4.272.021,12
totale	€	40.087.404,57

Terreni Nuova Viabilità nella

disponibilità della Variante Comunale: € 1.094.010,50

5 Allegati

5.1 Fogli di Mappa

5.1.1 C351A003900

5.1.2 C351A0039A0

5.1.3 C351A0039B0

5.1.4 C351A0039C0

5.1.5 C351A0039D0

5.1.6 C351A0039E0

5.1.7 C351A0039F0

5.1.8 C351A0039G0

5.1.9 C351A0039GY

5.1.10 C351A0039GZ

5.1.11 C351A004000

5.1.12 C351A004100

5.1.13 C351A004800

5.2 Tavole

5.2.1 Catastale (39+A-G) -(40 intero)-(41 intero) area SAC

5.2.2 Catastale Piano particelle esproprio

5.2.3 Catastale –aerofotogrammetria (fabbricati non censiti)

5.2.4 Piano del Rischio Aeroportuale (P.R.A.)

TAV 3 Planimetria su base_Catastale_5000

5.3 Visure ⁽¹¹⁾

5.3.1 Visure aggiornate area Sac (11-01-2016)

5.4 Piano Particolare elenco ditte e indennità

- 5.4.1 Piano Particolare Aeroporto (Terreni)**
 - 5.4.1.1 Nuova pista Area Sud**
 - 5.4.1.2 Nuova pista e interrimento Ferrovia**
 - 5.4.1.3 Nuova Viabilità del Sistema urbano**
- 5.4.2 Piano Particolare Aeroporto (Fabbricati)**
 - 5.4.2.1 Nuova pista Area Sud**
 - 5.4.2.2 Nuova pista e interrimento Ferrovia**
- 5.4.3 Piano Particolare Aeroporto Fabbricati non presenti nel catastale**

11) da verificare particelle Sac non congruenti (vedi nota separata)