

COMMITTENTE:



DIREZIONE INVESTIMENTI
PROGETTI PALERMO

SOGGETTO TECNICO:



DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE DI PALERMO
S.O. INGEGNERIA

PROGETTAZIONE:

SINTAGMA S.r.l. - ITALIANA SISTEMI S.r.l.

TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA



PROGETTO DEFINITIVO

ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo)
TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)

SOTTOSTAZIONE ELETTRICA (SSE) DI PARTINICO

Elaborati di carattere generale

Relazione giustificativa degli espropri

SCALA -

Foglio - di -

PROGETTO/ANNO

SOTTOPR.

LIVELLO

NOME DOC.

PROGR.OP.

FASE FUNZ.

NUMERAZ.

3 0 4 8 1 7

S 0 1

P D

T T S S

4 8

0 0 1

E B 0 0 9

Revis.	Descrizione	Progettista	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione	Ing. Granieri	MAG. 19						
B	Aggiornamento	Ing. Granieri	NOV. 20						

LINEA

--	--	--	--

SEDE TECN.

--	--	--	--	--	--

NOME DOC.

--	--	--	--

NUMERAZ.

--	--	--	--

Verificato e trasmesso	Data	Convalidato	Data	Archiviato	Data

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE</p> <p>Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p align="center">ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817 S01 PD TTSS 48 001 EB009</p>	<p align="center">Relazione giustificativa degli espropri</p>

Sommario

1	INTRODUZIONE	3
2	LA GEOREFERENZIAZIONE.....	4
3	LE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO	5
4	IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	5
4.1	INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	6
4.2	INDENNITA' DEFINITIVA (art. 21 T.U - COMM. PROVINCIALE ESPROPRI).....	8
4.3	INTERESSI LEGALI.....	8
4.4	SPESE	8
5	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	8
6	LE VISURE CATASTALI.....	8
7	L'ELENCO DITTE.....	9
8	RIEPILOGO DEI COSTI ESPROPRIO.....	10

1 INTRODUZIONE

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano la realizzazione della nuova SSE di Partinico.

La nuova SSE di Partinico verrà realizzata in prossimità dell'omonima Stazione. Le attuali aree di proprietà RFI non hanno dimensioni sufficienti ad alloggiare tutte le apparecchiature della SSE; questo fatto, insieme alla presenza di due tronchini di ricovero ed al vecchio magazzino, hanno portato alla necessità di prevedere l'esproprio di un'area a sud della linea ferroviaria e confinante con la stessa.



Le aree di esproprio sono puntualmente individuate nei Piani Particellari con campiture di colorazione differente. Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio competente in formato digitale. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.). Le mappe catastali sono state, poi, rototraslate e sovrapposte alla cartografia di progetto in modo da realizzare la sovrapposizione delle informazioni (catastali e cartografiche).

La presente relazione individua una stima delle indennità di esproprio attraverso la valutazione delle aree agricole, edificabili e dei fabbricati oggetto di esproprio.

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE</p> <p>Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p>ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817 S01 PD TTSS 48 001 EB009</p>	<p>Relazione giustificativa degli espropri</p>

2 LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale (UTM) in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie.

Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto sono state estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello della cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie dei punti prescelti;
- scelta dei punti da ritenersi affidabili;
- mediante tale procedura ed i noti calcoli di rototraslazione individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p>ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
304817 S01 PD TTSS 48 001 EB009	Relazione giustificativa degli espropri

3 LE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO

Al fine di individuare le indennità di esproprio, le aree sono state classificate nelle seguenti tipologie:

- aree agricole;
- aree edificabili;
- aree edificate.

Aree di esproprio definitivo

Le aree sono state definite sulla base dell'ingombro finale dell'opera in progetto.

Le particelle interessate, ove di modesta consistenza, sono state oggetto di esproprio per l'intera superficie.

In ogni caso si è cercato di non produrre reliquati e/o zone intercluse.

Aree di occupazione temporanea

Nel rispetto delle procedure RFI, nel progetto non si prevede alcuna occupazione temporanea in quanto interamente a carico dell'impresa esecutrice dei lavori.

4 IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

I criteri utilizzati nei calcoli delle indennità

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree agricole;
- aree edificabili.
- aree edificate

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, etc); 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 ed in particolare:

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).

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE</p> <p>Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p>ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817 S01 PD TTSS 48 001 EB009</p>	<p>Relazione giustificativa degli espropri</p>

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

4.1 INDENNITA' DI ESPROPRIO

a) Determinazione della indennità di base

La determinazione dell'indennità base è pari alla somma dei valori:

$$a1 + a2 + a3$$

qui di seguito esplicitati e determinati con riferimento al DPR 8.6.2001, N. 327:

a1) Aree agricole (D.P.R. n. 327 del 08/6/2001, art. 40 c.1).

Le indennità di espropriazione per le aree a sicura destinazione agricola, ubicate negli agri dei comuni interessati, sono state computate adottando i criteri dettati dal Nuovo Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 08.06.2001 n. 327 aggiornato con D.Lgs. 27.12.2002 n. 302, con particolare riferimento alla recente sentenza della Corte Costituzionale n. 181 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, prima serie speciale n. 26 del 15/06/2011, con la quale sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del D.P.R. n. 327 dell' 08/06/2001 ove si prevedeva che i criteri del calcolo delle indennità di esproprio fossero ancorati ai Valori Agricoli Medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona. L'indennità di esproprio, per le aree agricole, è stata determinata in funzione del valore agricolo tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo in questione e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Pertanto, al fine di stabilire il valore agricolo del bene sono state sviluppate le seguenti attività:

- a) Osservazione del Valore agricolo medio secondo le risultanze dell'Ufficio del Territorio della Provincia di PALERMO riferito all'annualità 2012.

REGIONE AGRARIA 12

- b) indagine attraverso riviste e siti di settore, agenzie immobiliari per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare e/o espropriare nell'ambito del presente progetto.

In relazione a tali attività sono stati quindi adottati dei valori ritenuti congrui in quanto molto vicini ai valori agricoli di mercato in considerazione delle colture effettivamente praticate e delle caratteristiche proprie dei terreni in esame.

a2) Terreni edificabili (D.P.R. n. 327 del 08/6/2001, art. 37).

Con riferimento all'art. 37 del DPR 327/2001 così come modificato dall'art. 2 commi 89 e 90 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 (manovra finanziaria per il 2008), il calcolo dell'indennità per terreni edificabili si determina in funzione del valore venale del bene.

Pertanto, al fine di stabilire il valore venale del bene sono state eseguite indagine attraverso riviste e siti di settore, agenzie immobiliari per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare e/o espropriare nell'ambito del presente progetto.

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p align="center">ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817 S01 PD TTSS 48 001 EB009</p>	<p align="center">Relazione giustificativa degli espropri</p>

a3) Costruzioni legittimamente edificate (D.P.R. n. 327 del 08/6/2001, art. 38).

I valori posti a base della stima degli immobili sono stati individuati dalle informazioni disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, e confrontati con le informazioni acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Partinico.

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, con riferimento all'art. 38 del D.P.R. 327/2001, l'indennità è stata determinata nella misura pari al valore venale del bene desunta dai dati dell'Osservatorio immobiliare calati nella realtà specifica per l'immobile in questione con riferimento al suo stato di conservazione e alla sua collocazione sia geografica sia funzionale.

Qualora la costruzione sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è possibile calcolarla tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 del DPR 8.6.2001, n. 327.

b) Indennità aggiuntiva per cessione volontaria

(Art. 45 c.2 **lettera a)** del T.U. e L. 244/07.

Ai sensi dell'articolo 45 c. 2 del Testo unico sugli espropri così come modificato dall'art. 2, c. 89 della Legge 277/2007, per i terreni edificabili, 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 pari al Valore Venale, è aumentata del 10%.

(Art. 45 c.2 **lettera c)** del T.U. e L. 244/07

Ai sensi dell'articolo 45 c. 2 del Testo unico sugli espropri se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, c. 3.

c) Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc. (Art. 40, c.4 del T.U.)

Il valore è pari a $\frac{3}{4}$ dei precedenti valori a1 e a2.

d) Indennità aggiuntiva per coloni affittuari - (Art. 42 del T.U.)

Il valore è pari a $\frac{1}{4}$ di a1 e a2.

e) Indennità di occupazione di urgenza - (Art. 22 bis)

L'indennità è stata calcolata pari a $\frac{1}{12}$ dell'indennità base per un numero di anni pari a 2.

f) Indennità per danni diretti ed indiretti

E' stata applicata una percentuale tra il 10% ÷ 40% della indennità base.

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p>ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817_S01_PD_TTSS_48_001_EB009</p>	<p>Relazione giustificativa degli espropri</p>

g) Deprezzamenti - (Art. 33 del T.U.)

Il valore adottato è pari a 10% – 60% dell'indennità base.

h) Possibile acquisizione del fondo residuo

Il valore adottato è pari al 5% - 10% dell'indennità base.

4.2 INDENNITA' DEFINITIVA (art. 21 T.U - COMM. PROVINCIALE ESPROPRI)

a) Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna:

indennità pari a 2/3 dell'indennità di esproprio moltiplicato per 10% - 20%.

b) Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri:

indennità pari a 2/3 dell'indennità di esproprio moltiplicato per 5% - 15%.

4.3 INTERESSI LEGALI

La stima degli interessi può essere posta pari al totale delle indennità per un tasso del 0,3% all'anno per un numero di anni valutato pari a 2.

4.4 SPESE

a) spese per pubblicazioni varie su quotidiani nazionali, locali e su Gazzetta Ufficiale.

L'importo per le spese è stato posto pari a 0.5% della indennità base.

b) spese per registrazione, trascrizione decreti, notifiche, notarili per Atti di Cessione Volontaria.

Tali spese sono determinate in relazione alle tariffe e poste non meno di 15%+30% dell'indennità base.

5 LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

Tutte le aree oggetto di esproprio sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata.

6 LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tali visure sono state eseguite presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

 <p>RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE</p> <p>Direzione Territoriale Produzione Palermo</p>	<p align="center">ELETTRIFICAZIONE LINEA: PALERMO - TRAPANI (Via Milo) TRATTA: CINISI(e) - ALCAMO DIRAMAZIONE(i)</p>
<p>304817_S01_PD_TTSS_48_001_EB009</p>	<p align="center">Relazione giustificativa degli espropri</p>

7 L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- il numero d'ordine della ditta;
- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da espropriare;
- indennità.

8 RIEPILOGO DEI COSTI ESPROPRIO

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) V.A. x superficie		€ 39 198,50	
	a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U.	a2) Valore venale		€ -	
	a3) Fabbriati: art. 38 T.U.	a3) Stima		€ 58 600,00	
		Indennità base = a1+a2+a3		€ 97 798,50	
b	Art. 45 T.U. L. 244/07	10%*(a2) + 1/4 Indennità (a1) x 50%		€ 4 899,81	
c	Art. 40 e 4 T.U.	3/4 Indennità (a1) + (a2 = V.A. x Sup) x 3/4		€ 29 398,88	
d	Art. 42 T.U.	1/4 Indennità (a1) + (a2 = V.A. x Sup) x 1/4		€ 9 799,63	
e	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 2 anni)	1/12 Indennità base (a1+a2) x N (2 anni)	0,167	€ 6 533,08	
f	Stima o, in mancanza, valutazione forfettaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,100	€ 9 779,85	
g	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,150	€ 14 669,78	
h	Possibili acquisizione fondo residuo	5- 10% Indennità base (a1+a2)	0,100	€ 3 919,85	
		TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO		€ 176 799,37	
2. INDENNITA' di SERVITU'					
a	Art. 44 T.U.	Indennità di servitù		€ -	
3. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	1/12 x Indennità base x T (3 anni)		€ -	
4. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U					
a	Tema dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,100	€ 11 786,62	
b	C.P.E. Provinciale Espropri	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0,050	€ 5 893,31	
		TOTALE INDENNITA'		€ 194 479,31	
5. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (0,3% x 2)	0,003	€ 1 166,88	
6. SPESE					
a	Pubblizzazioni Varte	Indennità base x 0,05	0,050	€ 4 889,93	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti - Notai per Atti Cessione Volontaria	15-30% Indennità di esproprio più indennità della Tema	0,150	€ 28 287,90	
		TOTALE INTERESSI E SPESE		€ 34 344,70	
		TOTALE GENERALE ESPROPRI		€ 228 824,01	
		ARROTONDATO		€ 230 000,00	