



Unione Europea



Regione Calabria



Repubblica Italiana



COMUNE DI SAN FERDINANDO

POR CALABRIA 2007 - 2013

Linea d'intervento 8.1

Azione 8.1.2.3 - Azione per la realizzazione di un efficiente sistema urbano
dei servizi attorno al Porto di Gioia Tauro

PROGETTO PRELIMINARE REALIZZAZIONE CENTRO DI ACCOGLIENZA DEI MARITTIMI

Piano Particellare 8.0

REVISIONI

Scala 1:

1	24-09-2012
2	
3	

- Piano particellare d'esproprio

Il Progettista :

Arch. BRUNO DOLDO



Il Responsabile del Procedimento

Arch. BRUNO DOLDO



PREMESSE

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al DPR 8 giugno 2001 n° 327 (vedi Gazzetta Ufficiale del 16 agosto 2001 - supplemento ordinario n° 211/L ripubblicato su Gazzetta Ufficiale del 14 settembre 2001 n° 231 e modificato dal D.Lgs. n° 302/2002) riorganizza e rinnova profondamente la disciplina degli atti e dei procedimenti attraverso i quali si esercitano la funzione espropriativa e le funzioni connesse.

E' bene precisare, innanzitutto, che l'opera pubblica che si vuole realizzare potrà essere tale solo dopo aver acquisito la proprietà del bene.

Il proprietario, dal momento in cui è dichiarata la pubblica utilità fino alla data in cui viene eseguito il decreto di esproprio, può concludere col soggetto beneficiario dell'espropriazione un accordo di cessione del bene; per tale ipotesi si è pensato di avanzare una modalità di predisposizione degli atti che saranno parte integrante del progetto dell'opera pubblica; al fine evitare "supervalutazioni" pur di convenire la cessione bonaria del bene.

Il piano particellare è la copia esatta del frazionamento catastale in quanto, tutte le aree saranno occupate per la realizzazione dei lavori del progetto "Realizzazione centro di accoglienza dei marittimi".

Inoltre il progetto preliminare consente l'avvio della procedura espropriativa.

Il piano particellare di esproprio, rispetta il progetto preliminare dell'opera ed è stato redatto conformemente a quanto riportato all'art. 31 del DPR 207/2010.

Il piano particellare degli espropri, è stato redatto in base alle mappe

catastali aggiornate fornite dal comune di San Ferdinando.

Il piano è stato corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, nonché delle superfici interessate.

Per ogni ditta è stata indicata l'indennità presunta di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo.

Inoltre tenuto conto di quanto auspicato dal Consiglio di Stato, Adunanza generale, del 29 marzo 2001, il piano particellare è stato correlato con le previsioni urbanistiche del programma di fabbricazione considerato che risulta necessario imporre il vincolo preordinato all'esproprio (e quindi contestuale conformità

urbanistica per le aree oggetto di esproprio) e la dichiarazione di pubblica utilità.

Per quanto sopra esposto, si può ritenere che il piano particellare di esproprio costituisca il punto di riferimento per l'ufficio espropriante di San Ferdinando.

Lo studio relativo al particellare d'esproprio è composto:

dalla sovrapposizione della mappa catastale al rilievo delle aree.

sovrapposizione degli elaborati di progetto alle precedenti due cartografie.

Piano Particellare di Esproprio - Elenco Ditte

Preso atto della sentenza n. 348 del 24.10.2007 con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme che regolavano la materia dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili. In particolare, sono stati dichiarati incostituzionali sia l'art.5 bis della legge 359/1992, sia i commi 1 e 2 dell'art. 37 del d.p.r. 327/2001, t.u. espropriazioni dato che le somme liquidate al proprietario del bene espropriato non potevano risultare adeguatamente proporzionate al valore di mercato del bene.

La Corte Costituzionale con la sentenza sopra citata, 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.

Di fronte alla lacuna che si era creata, il legislatore ha predisposto una nuova disciplina per la quantificazione dell'indennità; sono stati così introdotti, ad opera dell'art. 2, commi 89 e 90, della legge 244 del 24.12.2007, (la legge finanziaria 2008), i nuovi commi 1 e 2 dell'art. 37 del t.u. espropri, nonché disposizioni di raccordo e transitorie.

In particolare, il nuovo primo 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".

Per quanto sopra si è ritenuto, pertanto, di quantificare, per l'opera da realizzare, una previsione della copertura della spesa per le espropriazioni in relazione ai maggiori oneri risultanti dall'applicazione della nuova normativa considerato che l'intervento non ricade e non contiene elementi, sotto indicati, che potrebbero portare a una riduzione del 25% dell'indennità di esproprio:

- per interventi stradali: miglioramento della viabilità, riduzione del flusso di traffico nel centro abitato, benefici per la qualità della 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..

RELAZIONE GENERALE

L'indennità di esproprio, è stata determinata sulla base delle caratteristiche del bene valutando anche l'incidenza dei vincoli presenti sulle aree.

La destinazione urbanistica delle aree preordinate all'esproprio identificano come edificabili inoltre sulle stesse non insistano servitù di qualsiasi genere visibili e non.

La superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento è di circa 8.460 mq, censita nel NCT del Comune di San Ferdinando al foglio 13, particelle 85 e 1139, e censita nel NCU del comune di San Ferdinando al foglio 13 particelle 86/88 sub 2, 87, e 86/375/373/374 sub 1. Le particelle oggetto di esproprio risultano essere le: 85, 86, 87, 88, 375, 373, 374, e 1139.

Il valore immobiliare dell'area, riportato dall'agenzia del territorio, sita nel comune di San Ferdinando in area centrale, è nel caso di edifici in ottimo stato pari a € 950,00 a mq. Considerato che l'immobile denominato villa Basevi, trattandosi di rudere, non ha alcun valore venale nel valutare l'importo da espropriare si farà riferimento solo al valore venale dell'area di sedime.

L'area si trova nel cuore della città prospiciente piazza Nunziante e risulta strategica sia per la posizione che per l'estensione della superficie, non esistente in alcuna parte del centro abitato, che consente la realizzazione del progetto "Realizzazione centro di accoglienza dei marittimi" finanziato con i fondi POR Calabria 2007/2013.

L'indice di fabbricabilità dell'area, individuata nel foglio 13 particelle 85 e 1139, è pari a 3 mc/mq come riportato nel programma di fabbricazione del comune.

La superficie catastale risulta pari a 2.324,00 mq per la particella 85 e 386,00 mq per la particella 1139.

Nel programma di fabbricazione al momento vigente nel comune di San Ferdinando l'area individuata nelle particelle 85 e 1139 viene individuata come zona B1 di completamento.

Nella tavola n. 1 viene riportato l'estratto di mappa del foglio 13 relativo alle particelle 85 e 1139.

Per Visura

Particella. 85

Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Direttore: DOTT IASI MICHELE



N=4259900

F=2599700

Tav n. 1

Il valore di mercato per le aree edificabili, ricavati dagli atti di compravendita notarili, si aggirano intorno a 200,00 - 240,00 € a mq. Il valore medio dell'area può essere quindi pari a 220,00 € a mq.

Nel programma di fabbricazione al momento vigente nel comune di San Ferdinando l'area individuata nelle particelle 86/88 sub 2, 87, e 86/375/373/374 sub 1 viene individuata come area a vincolo "Risanamento Conservativo".

L'indice di fabbricabilità dell'area, risulta quindi pari al volume degli immobili edificati sull'area e meglio individuati nella tavola 2.3 " Stato di fatto" del progetto preliminare.

Nella tavola n. 2 viene riportato l'estratto di mappa del foglio 13 relativo alle particelle 86/88 sub 2, 87, e 86/375/373/374 sub 1.

Essendo l'immobile censito all'Ente Urbano del Catasto l'area viene identificata come numero di vani che:

- per le particelle 86/88 sub 2 risultano essere catastalmente 18 vani più la corte annessa;
- per le particelle 86/375/373/374 sub 1 risultano essere catastalmente 10 vani più la corte annessa.

La superficie catastale della particella 87 risulta pari a 94,00 mq.

Dato atto, come si può evincere dalla documentazione della tavola "Stato di fatto", che gli immobili esistenti non sono più recuperabili essendo ormai dei ruderi, infatti in fase progettuale è stata prevista la loro demolizione con successiva ricostruzione, la valutazione del valore degli immobili sarà determinata sulla superficie dell'area complessiva distinguendo le aree effettivamente edificabili dalle aree destinate a corte.

Le superfici catastali rilevati nel catasto ente urbano e terreni per le particelle 86, 88, 87, 373, 374 e 375 vengono sotto riportate:

TERRENI

N	Foglio	particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
						domenicale	agrario
2	13	86		Ente Urbano	1.790		
3	13	87		Ente Urbano	110		
4	13	88		Ente Urbano	95		
		373		Ente Urbano	286		
		374		Ente Urbano	3		
5	13	375		Ente Urbano	15		
TOTALE					2.204 mq		

URBANO

N	Foglio	particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Reddita
1	13	86 373 374 375	1	A/3	3	10 Vani	568,10
2	13	87		C/2	1	94 mq.	184,48
3	13	86 88	2	A/2	1	18 vani	929,62

Nella tavola n. 2 viene riportato l'estratto di mappa del foglio 13 relativo alle particelle 86, 87, 88 sub 373, 374 e 375.



L'area di sedime sarà quindi scorporata in superficie edificabile e superficie da adibire a corte. Successivamente verrà valutato il valore medio dell'intera area di sedime a cui sarà detratto il costo della demolizione dei ruderi.

Determinato il valore venale attribuito in base alla superficie dell'area di sedime dei vani e della corte verrà indicato il valore catastale alle particelle in parola.

Potendo assimilare l'area di sedime alla superficie catastale si ha una superficie complessiva di mq 2.204,00.

Le superfici edificate e della corte vengono riportate in tabella:

Particella	Corte	Superficie edificata Piano Terra	Superficie edificata Piano Primo
86	1.149,00	641	0
87	0	110	0
88		95	0
374		3	0
373	91,15	194,85	88,40
375		15	0
Totale mq corte	1.240,15	Totale mq superficie edificata	1.147,25

La superficie edificabile complessiva risulta pari a 1.147,25 mq mentre la corte complessiva è pari a 1.240,15.

Per gli immobili esistenti che si trovano in pessimo stato è necessario ricorrere alla demolizione degli stessi per cui si applicherà una riduzione del 20% al valore venale dell'area edificata. Il valore venale attribuito alle aree edificabili è risultato pari a 220 €/mq. Considerata l'area che si trova nel cuore della città e risulta prospiciente piazza Nunziante il valore reale da attribuire è il massimo e pari a 240 €/mq a cui va fatta la detrazione del 20%. Il valore venale da attribuire all'area edificata è pari a 194 € a mq. L'area di della corte che aggiunge un alto valore aggiunto al complesso viene stimato pari a circa il 70% del valore venale dell'area attribuita e pari a 160 € mq. Per le particelle 85 e 1139 costituite da aree edificabili il valore venale attribuito è pari al valore attribuito per la corte in quanto la superficie utilizzata come area edificabile è del 30%. L'importo complessivo scaturito per l'esproprio, come meglio riportato nel

particellare d'esproprio e nella tabella sotto elencata, è pari a €
854.590,50 a cui va aggiunto nel caso

di cessione bonaria una maggiorazione del 10% sulle aree edificabili liberi da immobili (part. 85 e 1139) e pari a 43.360,00.

Determinazione valore di esproprio														
Intestatari catastali	Foglio di mappa	Particella	Catasto terreni/urbano	Classe catastale	Superficie catastale riportato al catasto terreni	Corte	Dati catastali			zonizzazione P.R.G.	valore venale corte e terreni al €/mq	valore venale aree edificate al €/mq	Descrizione Bene	Indennità di esproprio €
							Superficie edificata piano terra	Superficie edificata piano primo	Superficie edificata					
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	85	Terreni		2.324	0	0	0		B1	€ 160,00		Area libera	€ 371.840,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	1139	Terreni		386	0	0	0			€ 160,00		Area libera	€ 61.760,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	86	ente urbano	A02	1.790	1.149	641	0			€ 194,00	€ 194,00	Area edificata con corte di pertinenza	€ 308.194,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	87	ente urbano	C/2	110		110				€ 160,00	€ 194,00	Area completamente edificata	€ 21.340,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	88	ente urbano	A02	95		95				€ 194,00	€ 194,00	Area completamente edificata	€ 18.430,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	374	ente urbano	A03	3		3			Risanamento conservativo		€ 194,00	Area completamente edificata	€ 582,00
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	373	ente urbano	A03	286	91,15	194,85	88,4			€ 160,00	€ 194,00	Area completamente edificata	€ 69.534,50
1)Basevi Nunziante Roberto 06/06 1964	13	375	ente urbano	A03	15		15					€ 194,00	Area completamente edificata	€ 2.910,00
												Importo totale	€ 854.590,50	

Al fine di determinare l'indennità di esproprio, riferita alle visure catastali degli immobili censiti al Catasto ente urbano, non avendo una precisa distinzione della corte spettante alla particella 86/88 sub 2 e alla particella 86/373/374/375 sub 1 si è applicato all'importo totale, scaturito per le particelle interessate, una proporzione diretta in funzione dei vani. L'importo scaturito per la particella 86/88 sub 2 è di € 256.918,20 mentre per la particella 86/373/374/375 sub 1 è di € 142.732,32.

Per la determinazione finale dell'importo di esproprio del progetto in parola la stima effettiva dovrà essere determinata, se richiesto dall'ente finanziatore, secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 lettera c del DPR 196/08 o in alternativa dall'agenzia del territorio tramite apposita convenzione tra l'agenzia stessa e il comune di San Ferdinando.



PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Intestatari catastali	foglio di mappa	Particella	catasto terreni/fabbricati	sub	Qualità classe	Categoria	Superficie catastale/consistenza da espropriare	Indennità di esproprio €
1) Basevi Nunziante Roberto nato il 06/06 1964	13	85	Terreni		seminativo 1		2324 mq	€ 371.840,00
1) Basevi Nunziante Roberto nato il 06/06 1964	13	1139	Terreni		seminativo 1		386 mq	€ 61.760,00
1) Basevi Nunziante Roberto nato il 06/06 1964	13	86/88	Fabbricati	1	1	A/2	18 vani + corte annessa	€ 256.918,20
1) Basevi Nunziante Roberto nato il 06/06 1964	13	87	Fabbricati		1	c/2	94 mq	€ 21.340,00
1) Basevi Nunziante Roberto nato il 06/06 1964	13	86/373/374/375	Fabbricati	2	3	A/3	10 vani + corte annessa	€ 142.732,30