



**Commissario di Governo contro il dissesto idrologico nella Regione
Sicilia (ex legibus n. 116/2014 e n. 164/2014)**

**Interventi di manutenzione canali di maltempo e sistemazione degli
argini del Canale Passo Rigano nel Comune di Palermo (PA) - Fondo
di progettazione DPCM 14 luglio 2016 - Codice ReNDiS 19IR021/G1
CUP J73H15000000001 - CIG 8335873403**

PROGETTO DEFINITIVO

*Coordinamento e integrazione
delle prestazioni specialistiche e
responsabile progettazione
Acquisizione pareri
Topografia
Prospezioni e programma Indagini
Geologia
Idrologia e Idraulica
Geotecnica
Strutture
Paesaggio e Ambiente
Viabilità e Impianti
Coordinamento sicurezza in progettazione
Cantierizzazione e interferenze
Elaborati Economici
Gestione Qualità*

*PhD Ing. I.Cavarretta (IENCON-CDG)
Ing. F. Yousefi (IENCON-SCIBILIA)
Ing. L. Gangitano (IENCON-CDG)
Dott. O. Adelfio
Dott. O. Adelfio
Ing. F. Marineo
PhD Ing. I.Cavarretta, (IENCON-CDG)
Prof. Ing. N. Scibilia (IENCON-SCIBILIA)
Arch. S. Vassallo (IENCON-SCIBILIA)
Ing. L. Gangitano (IENCON-CDG)
Ing. L. Gangitano (IENCON-CDG)
Ing. F. Yousefi (IENCON-SCIBILIA)
Ing. F. Yousefi, P.Ind. R. Pandolfo (IENCON-SCIBILIA-CDG)
Ing. L. Gangitano (IENCON-CDG)*

Visto:
*il R.U.P.
Arch. Piero Di Magro*

Raggruppamento temporaneo:



CIVIL DESIGN GROUP
C.D.G. INGEGNERIA



Ing. Fabio Marineo
Geol. Oreste Adelfio

DATA:
--/--/--

CONSORTILE MANDATARIA - s.c.a.r.l. CONSORZIATE ESECUTRICI - s.r.l.

PROFESSIONISTI MANDANTI

Espropri

Relazione sulle indennità di occupazione e espropri

codice progetto		nome file		REVISIONE	SCALA
progetto	liv. prog.	n. prog.	opera/ progr. ambito/progr. cod. disciplina cod. tipo elab.	A	-
P A R I 2 1	D	0 0 0 1	Codice elab. T 0 0 E G 0 0 E S P R E 0 1		
A	Prima emissione		29/09/2022 ing. F.Yousefi	ing. L. Gangitano	ing. I. Cavarretta
REV.	MOTIVO DELLA REVISIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Sommario

1. PREMESSA	1
2. INDIVIDUAZIONE DELLE DITTE	2
3. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'	3
4. VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'	7
5. RIEPILOGO INDENNITA'	11

1. PREMESSA

La presente relazione è stata redatta per illustrare la metodologia adottata per la determinazione delle indennità da corrispondere agli aventi diritto per le occupazioni di terreni e per eventuale occupazione temporanea che si renderà necessaria effettuare, ai fini della realizzazione degli “Interventi di manutenzione canali di maltempo e sistemazione degli argini del Canale Passo Rigano nel Comune di Palermo”.

Nel seguito si espongono quindi i criteri giustificativi dei valori unitari applicati ai fini della stima delle indennità da corrispondere alle Ditte interessate nella realizzazione dei lavori, nonché degli oneri da sostenere per l’espletamento delle attività da porre in essere per l’avvio ed il perfezionamento delle procedure di acquisizione delle aree interessate.

2. INDIVIDUAZIONE DELLE DITTE

Le aree interessate da procedure di occupazione temporanea ricadono nel territorio del Comune di Palermo (PA). Sono stati individuati e acquisiti i fogli catastali interessati dalle aree di cantiere relativo al suddetto intervento.

È stato quindi compilato l'elenco delle Ditte interessate dalle procedure di occupazione temporanea, esproprio e asservimento che contiene gli estremi catastali delle Ditte desunti dalle visure effettuate accedendo ai Servizi Catastali on-line sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Le visure e mappe catastali relative alle ditte interessate dai lavori sono allegate alla presente relazione.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'

Le indennità per l'acquisizione delle aree necessarie per l'esecuzione dei lavori in argomento (occupazione temporanea, espropri e asservimento) sono state determinate in conformità di quanto previsto dal "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (D.P.R. 08/06/2001 n. 327) così come coordinato con le modifiche introdotte dal D. Lgs. vo 27 dicembre 2002, n. 302, entrato in vigore il 30 giugno 2003 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle modifiche intervenute con la Legge 24 dicembre 2007 (Legge finanziaria 2008) n. 244 ed in particolare dell'art. 2 comma 89 e 90, che hanno sostanzialmente modificato l'articolo 37 commi 1 e 2 ed in via consequenziale: l'articolo 45, comma 2 lettera a); l'articolo 20, comma 14, secondo periodo; l'articolo 22, comma 3; l'articolo 55, comma 1.

Si è altresì tenuto nel dovuto conto quanto stabilito dalla Corte Costituzionale, con la sentenza 181 del 10 giugno 2011, con la quale è stato definito che anche per le aree agricole occorre individuare il cosiddetto valore di mercato delle aree da acquisire e/o da occupare (art.40 e seguenti).

Per l'allestimento del cantiere base e dei cantieri operativi sono state individuate delle aree lungo i tracciati dei canali oggetto dei lavori per le quali si procederà all'occupazione temporanea, mentre per la realizzazione di nuove opere si ricorrerà alla procedura di esproprio o servitù secondo la tipologia dell'intervento.

Per l'apposizione del vincolo di servitù per la posa di condotte interrate è stata computata una striscia di terreno di 4 m di larghezza, cioè sono state previste due fasce di terreno parallele alla condotta, ciascuna di 2 m, misurate dall'asse longitudinale della stessa.

Nella previsione dei costi necessari all'acquisizione delle aree (assoggettamento a servitù), saranno computate anche le indennità per la loro occupazione temporanea.

Per i tracciati che ricadono su strada comunale, qualora catastalmente emerga la natura pubblica dell'area, non si prevedono servitù o occupazione temporanea.

Nel caso di occupazione temporanea è stata prevista un'indennità d'occupazione annua (Io), ottenuta dall'indennità di espropriazione (Ie, secondo il valore di mercato) per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

Il calcolo dell'indennità base della servitù è stata determinata nella misura del 30% dell'indennità di esproprio (Ie).

Sebbene dalle evidenze catastali alcune particelle risultano essere censite come terreno agricolo, dalla consultazione del P.R.G. del Comune di Palermo, si è visto che alcune aree hanno una destinazione d'uso di tipo edilizio.

Pertanto, al fine di determinare l'entità dell'indennizzo si è fatto riferimento alla qualità/categoria che caratterizza le aree interessate dalla procedura. Quest'ultime risultano essere prevalentemente:

- Abitazioni di tipo economico;
- Abitazioni in villini;
- Attività produttive.

Con riferimento alla Banca delle quotazioni immobiliari – 1° semestre 2022 – Palermo, si è scelto di assumere come valore del fondo il 5% del valore massimo di mercato per ciascuna categoria riscontrata. Gli indennizzi così calcolati sono riportati nelle tabelle seguenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/BAIDA-PRIDENTE-BOCCADIFALCO

Codice di zona: E21

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	960	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,5	5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/BADIA-ANGELICO-DA VINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO

Codice di zona: E20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1050	L	3	4,3	L
Box	NORMALE	890	1250	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	4	5,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO-BADIA-MICHELANGELO-MANDALA

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	480	620	L	3,1	4,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/BADIA-ANGELICO-DA VINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO

Codice di zona: E20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	350	530	L	2,6	3,9	L

ELENCO DITTE

Individuate le aree e le particelle interessate dalle occupazioni, si sono eseguite le visure catastali, tramite piattaforma “SISTER” consultando il Nuovo Catasto Terreni, per l’acquisizione dei dati catastali identificativi delle ditte (intestazione, superficie, ecc).

In seguito si riporta l’elenco delle ditte interessate dalle occupazioni.

4. VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'

ESPROPRIO									
PUBBLICO									
	Ditta proprietaria	Coltura	Dati catastali				Superficie occupata [mq] (*)	Valore stimato (€/mq)	Indennità da corrispondere (I _E)
			CI	Foglio	Particella	Sup. [mq]			
1	Demanio della Regione Siciliana	Prato	2	47-all.L	1296	6400	715	7,00	€ 5 005,00
2	Demanio della Regione Siciliana	Semm. Irrig.	22	47-all.L	377	293430	4720	7,00	€ 33 040,00
Totale Esproprio									€ 38 045,00
(*) Le misure sono indicate nelle planimetrie allegate									

ESPROPRIO									
PRIVATO									
	Ditta proprietaria	Coltura	Dati catastali				Superficie occupata [mq] (*)	Valore venale stimato (€/mq)	Indennità da corrispondere (I _E)
			CI	Foglio	Particella	Sup. [mq]			
1	CALEFATI Consuelo CALEFATI Francesca CALEFATI Gianguido FERRUZZA Massimo	Pascolo Arb	3	47	1161	8010	4	7,00	€ 28,00
2	CALEFATI Guido MANISCALCO Filippo	Pascolo Arb	3	47	4403	2314	6	7,00	€ 42,00
Totale Esproprio									€ 70,00
(*) Le misure sono indicate nelle planimetrie allegate									

ASSERVIMENTO									
PUBBLICO									
	Ditta proprietaria	Coltura	Dati catastali				Superficie occupata [mq] (*)	Valore stimato (€/mq)	Indennità da corrispondere (I _E)
			CI	Foglio	Particella	Sup. [mq]			
1	Demanio della Regione Siciliana	Prato	2	47-all.L	1296	6400	200	7,00	€ 420,00
2	Demanio della Regione Siciliana	Semm. Irrig.	22	47-all.L	377	293430	270	7,00	€ 567,00
3	Demanio della Regione Siciliana	Prato	1	47-all.L	376	13877	475	7,00	€ 997,50
Totale Esproprio									€ 1.984,50
(*) Le misure sono indicate nelle planimetrie allegate									

OCCUPAZIONE TEMPORANEA											
PUBBLICO											
	Ditta proprietaria	Qualità	Cl	Dati catastali			Superficie occupata [mq] (*)	Valore stimato (€/mq)	Indennità base (le €)	Occupaz. Temporanea (le/12)	
				Foglio	Particella	Sup. [mq]				€	
1	Comune di Palermo	Limoneto	2	38-all.C	2597	1476	65				
2	Comune di Palermo	Limoneto	4	38-all.C	7711	785	60				
3	Comune di Palermo	Limoneto	4	38-all.C	7715	1715	340				
4	Comune di Palermo	Ente urbano		38-all.C	7720	15085	550				
5	DEMANIO dello Stato	Incolto ster.		41	162	140	85	7,00	595,00	€	49,58
6	DEMANIO dello Stato	Incolto ster.		42	1513	350	175	7,00	1225,00	€	102,08
7	DEMANIO della Regione Siciliana	Incolto ster.		42	1516	334	175				
8	DEMANIO dello Stato	Prato	1	47-all.I	1315	1760	630	6,00	3780,00	€	315,00
9	DEMANIO dello Stato	Incolto ster.		48	298	280	115	7,00	805,00	€	67,08
10	Comune di Palermo	Incolto ster.		52	275	300	160				
11	Comune di Palermo	Ente urbano		47-all.E	1046	2122	265				
12	Comune di Palermo	Ente urbano		47-all.E	6170	1267	50				
13	Demanio della Regione Siciliana	Prato	2	47-all.L	1296	6400	200	7,00	420,00	€	35,00
14	Demanio della Regione Siciliana	Semm. Irri	22	47-all.L	377	293430	270	7,00	567,00	€	47,25
15	Demanio della Regione Siciliana	Prato	1	47-all.L	376	13877	475	7,00	997,50	€	83,13
									Totale Occupazioni temporanee	€	699,13
(*) Le misure sono indicate nelle planimetrie allegate											

OCCUPAZIONE TEMPORANEA										
PRIVATO										
	Ditta proprietaria	Qualità	Dati catastali				Superficie occupata [mq] (*)	Valore venale stimato (€/mq)	Indennità base (le €)	Occupaz. Temporanea (le/12)
			Cl	Foglio	Particella	Sup. [mq]				
1	Immobiliare Spadafora	Prato	2	38	887	3430	330	7,00	2310,00	€ 192,50
2	TROINA Antonio	Prato	1	38-all.B	835	702	50	7,00	350,00	€ 29,17
3	DENARO Fiammetta DENARO Maria GARRA Antonio Domenico Maria GARRA Ignazio	Fico india	2	38-all.C	977	3700	200	52,50	10500,00	€ 875,00
4	COGEI Sviluppo immobiliare s.r.l.	Pascolo	1	38-all.C	7700	691	245	17,50	4287,50	€ 357,29
5	Istituto autonomo case popolari	Incolto ster.		38-all.D	8352	13425	200	52,50	10500,00	€ 875,00
6	Istituto autonomo case popolari	Incolto ster.		38-all.D	8353	2043	215	52,50	11287,50	€ 940,63
7	Istituto autonomo case popolari	Prato	2	38-all.D	8374	1525	200	52,50	10500,00	€ 875,00
8	Istituto autonomo case popolari di Palermo	Incolto ster.		38-all.E	8009	2431	150	52,50	7875,00	€ 656,25
9	Istituto autonomo case popolari	Prato	1	38-all.E	8543	4170	150	52,50	7875,00	€ 656,25
11	Immobiliare Cl.PE.L. s.r.l.	Mandarineto	2	40	932	3385	155	7,00	1085,00	€ 90,42
12	STREVA Rosalia	Limoneto	1	40	1111	870	185	7,00	1295,00	€ 107,92
13	NACCARI Francesco NACCARI Giuseppe	Limoneto	2	42	1346	1000	295	31,00	9145,00	€ 762,08
14	CESAREO Antonietta CESAREO Filippo CESAREO Gaetano Mensa arcivescovile di Palermo	Pascolo arb.	5	47-all.E	752	535	30	75,00	2250,00	€ 187,50
15	SCIACCHITANO Salvatore	Limoneto	2	47-all.E	757	447	50	75,00	3750,00	€ 312,50

OCCUPAZIONE TEMPORANEA										
PRIVATO										
	Ditta proprietaria	Qualità	Dati catastali				Superficie occupata [mq] (*)	Valore venale stimato (€/mq)	Indennità base (le €)	Occupaz. Temporanea (le/12)
			Cl	Foglio	Particella	Sup. [mq]				
17	SCHIERA Emanuele SCHIERA Giovanni SCHIERA Maria SCHIERA Salvatore	Pascolo	1	47-all.E	4670	1360	755	7,00	5285,00	€ 440,42
18	Dì MICHELE Gabriella LO JACONO Claudia LO JACONO Francesca LO JACONO Virginia TERRANOVA Chiara TERRANOVA Francesca TERRANOVA Marta TERRANOVA Giacomo	Ferrovia SP		47-all.E	4653	3201	965	7,00	6755,00	€ 562,92
19	Dì MICHELE Gabriella Dì MICHELE Gabriella LO JACONO Claudia LO JACONO Francesca LO JACONO Virginia TERRANOVA Chiara TERRANOVA Claudio TERRANOVA Francesca TERRANOVA Marta TERRANOVA Giacomo	Incolto ster.		47-all.E	5003	858	30	7,00	210,00	€ 17,50
20	Dì MICHELE Gabriella Dì MICHELE Gabriella LO JACONO Claudia LO JACONO Francesca LO JACONO Virginia TERRANOVA Chiara TERRANOVA Claudio TERRANOVA Francesca TERRANOVA Marta TERRANOVA Giacomo	Prato	1	47-all.E	5006	5701	315	7,00	2205,00	€ 183,75
21	GIULIANO Marco	Pascolo arb.	5	47-all.E	6033	751	85	52,50	4462,50	€ 371,88
22	LA LUMIA Maria PURPURA Laura PURPURA Maria PURPURA Nicoletta PURPURA Pier Francesco PURPURA Rosalia SAPORITO Maria	Prato	1	47-all.I	1023	3030	335	7,00	2345,00	€ 195,42
23	LA LUMIA Maria PURPURA Laura PURPURA Maria PURPURA Nicoletta PURPURA Pier Francesco PURPURA Rosalia SAPORITO Maria	Prato arbor.	2	47-all.I	1195	2750	815	7,00	5705,00	€ 475,42
24	A.M.R.E. Associazione evangelica per i rapporti esterni	Limoneto	3	48	2088	469	140	7,00	980,00	€ 81,67
25	A.M.R.E. Associazione evangelica per i rapporti esterni	Limoneto	3	48	2089	353	60	7,00	420,00	€ 35,00
									Totale Occupazioni temporanee	€ 9.281,46
(*) Le misure sono indicate nelle planimetrie allegate										

5. RIEPILOGO INDENNITA'

In seguito si riporta il calcolo dell'indennizzo per occupazione temporanea, per espropri e per asservimento necessari per l'esecuzione dei lavori in argomento, fermo restando che l'indennità sarà corrisposta a chi dimostrerà di avere il titolo delle stesse.

RIEPILOGO INDENNITA'			
Esproprio	Asservimento	Occupazione temporanea	Indennità complessiva
€ 38 115,00	€ 1 984,50	€ 9 980,58	€ 50 080,08