

COMUNE DI STREVI**INTERVENTI URGENTI DI CONSOLIDAMENTO FRANA
E RICOSTRUZIONE PORZIONE DI CINTA MURARIA
MEDIEVALE IN FREGIO A VIA DELLA ROCCA****PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO**

Elaborato:

16

Oggetto:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

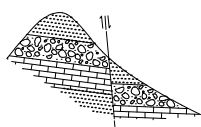
Scala:

Data:

Ottobre 2015

Revisioni:

Rev. n.	Data	Oggetto revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	10/2015	Emissione	SF	SF	LF

Il Sindaco:
Alessio MONTI**Il Responsabile del Procedimento:**
Geom. Paolo GUGLIERI**I Progettisti:****STUDIO TECNICO FOGLINO**

15010 - RICALDONE (AL) - via Cazzulini 15/A - tel. 0144/74163 - fax 0144/745914 - e-mail studio.foglino@gmail.com

INDICE

1) PREMESSA	3
2) GENERALITÀ	3
3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ	3
4) DEFINIZIONE DELLE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5

Allegato:

- Planimetria generale ñ Scala 1:1000

1) PREMESSA

Il presente piano particellare di esproprio individua i terreni interessati dai lavori urgenti di consolidamento della frana e di ricostruzione del muraglione del fossato medievale in via della Rocca nel Comune di Strevi (AL) e quantifica le indennità di occupazione temporanea da corrispondere ai rispettivi proprietari.

2) GENERALITÀ

Le opere in progetto andranno a insistere in parte su aree di pertinenza comunale (fossato al piede del muraglione parzialmente crollato) e in parte su proprietà private.

Considerando la tipologia di opere in progetto quali muri ed in generale opere di sostegno del terrapieno esistente parzialmente crollato a seguito della frana del 24.03.2015 e non essendo intenzione del Comune demanializzare tali aree, si prevede esclusivamente un'indennità per l'occupazione temporanea delle proprietà, secondo quanto stabilito dal Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 8 giugno 2001, n.237.

Sono state pertanto individuate dall'estratto di mappa catastale allegato in calce le proprietà interessate dal cantiere in oggetto; i dati catastali e degli intestatari, ricavati dalle visure catastali, sono riportati nei paragrafi seguenti unitamente alle valutazioni riguardanti le aree occupate ed i relativi indennizzi.

3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ

Le indennità di occupazione temporanea sono state computate in base al capo XI del D.P.R. n.237/2001, nello specifico secondo quanto indicato negli artt. 49 e 50 riguardanti l'occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio e l'indennità per l'occupazione.

Secondo quanto stabilito all'art. 50, comma 1, nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

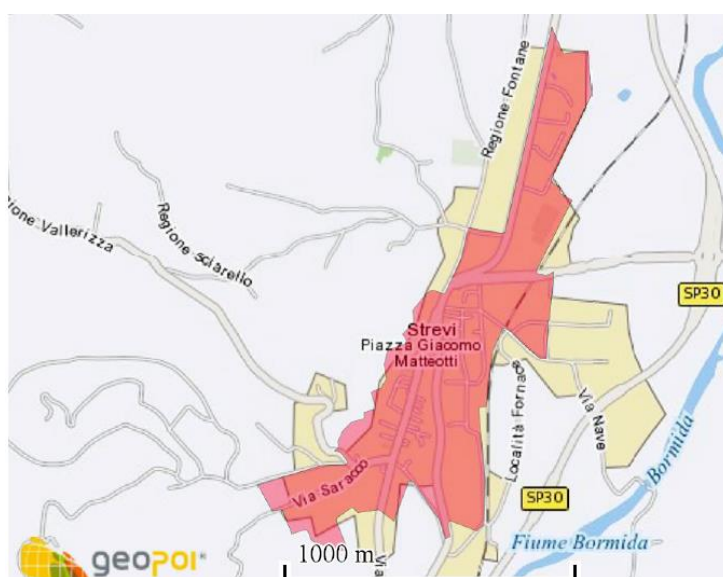
Per quanto concerne i terreni censiti al NCT, l'indennità di esproprio è stata determinata in base al valore agricolo medio.

Per quanto riguarda, invece, i mappali censiti al Catasto Fabbricati, l'indennità di esproprio deve essere riferita al valore venale del bene (art. 37 del D.P.R. n. 327/2001). Nello specifico, le aree occupate temporaneamente dal cantiere, rientranti in area A come da perimetrazione del P.R.G.C., consistono esclusivamente in pertinenze di abitazioni (cortili) o in limitate porzioni di fabbricato destinato a magazzino, interessato dal franamento del terrapieno, parzialmente demolito e dichiarato inagibile. Per tali motivi si è ritenuto congruo valutare l'incidenza di tali aree rispetto al valore venale del bene pari al

5% dello stesso. Il valore del bene è stato determinato sulla base delle quotazioni di mercato relative ad edifici residenziali indicate dall'Agenzia delle Entrate e Osservatorio Mercato Immobiliare nella zona OMI corrispondente all'area di interesse.

In particolare si tratta della zona OMI B1 e fascia centrale/zona centro urbano del Comune di Strevi per cui sono stati stimati i seguenti valori di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale:

Comune di Strevi (AL) e Zona OMI B1 (quotazioni anno 2014 e semestre 2)	
Valore Mercato min	840 €/mq
Valore Mercato max	940 €/mq



Mapa zona OMI B1 nel Comune di Strevi (fonte: Agenzia delle Entrate).

Il valore dell'indennità di esproprio è stato pertanto stimato come percentuale del valore medio di mercato, come riportato nella tabella seguente:

Comune di Strevi (AL) e Zona OMI B1 (quotazioni anno 2014 e semestre 2)	
Valore Mercato medio	890 €/mq
Valore Mercato medio pertinenze (5% VM _{medio})	44,50 €/mq

L'indennità di occupazione temporanea è stata calcolata in funzione del valore dell'indennità di esproprio e del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori, stimato in 245 giorni naturali consecutivi. I valori ottenuti sono stati riportati nel capitolo seguente.

4) DEFINIZIONE DELLE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Comune di Strevi (AL) ñ IMMOBILI OGGETTO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA																			
N. Ordine	GENERALITA' DEGLI INTESTATARI ISCRITTI A CATASTO (Art. 3, co. 2 - D.P.R. 327/2001)	N. P.P.A.	DATI CATASTALI											OCCUPAZIONE TEMPORANEA					
			N.C.T./C.d.F.	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Ha	are	ca.	R.D. (€)	R.A. (€)	Superficie da occupare temporaneamente (mq)	Importo unitario indennità esproprio (€/mq)	Importo unitario annuale indennità di occupazione: 1/12 indennità esproprio (€/mq)	Indennità annua di occupazione temporanea (€) (Art. 50 - D.P.R. 327/2001)	Indennità di occupazione temporanea (€)	Note
1	COMUNE DI STREVI con sede in STREVI (AL) C.F.: 00432270064 Proprietà per 1000/1000	1	N.C.T.	9	445	-	incolt prod	U	0	7	70	0,08	0,04	-	-	-	-	-	
2	ACCUSANI Carlo nato a Biella il 06/10/1931 C.F.: CCSCRL31R06A859M Proprietà per 1000/1000	2	N.C.T.	9	418	-	semin.	1	0	2	70	2,58	1,60	86	0,97	0,081	6,95	4,66	
3	GALLIANO Maria Rosa nata a Acqui Terme il 28/09/1954 C.F.: GLLMRS54P68A052U Proprietà	3	C.d.F.	9	419	1	Cat. A/2 - Classe 1 - Vani 11 - Rendita € 568,10						60	44,50	3,708	222,50	149,35	Vedere nota al fondo.	

4	GRUA Vanda nata a Strevi il 08/07/1932 C.F.: GRUVND32L48I977Z Proprietà	4	C.d.F.	9	420	1	Cat. A/2 - Classe 2 - Vani 8,5 - Rendita € 592,63	60	44,50	3,708	222,50	149,35	Vedere nota al fondo.
Relativamente ai mappali censiti al Catasto Fabbricati, considerato che le superfici da occupare temporaneamente consistono in porzioni di aree cortilizie di pertinenza di fabbricato o in porzioni di fabbricato parzialmente demolito e inagibile e che le stesse rientrano in area A (di interesse storico) come da perimetrazione del P.R.G.I., si è ritenuto congruo stimare l'indennità di esproprio in funzione del valore venale del bene (art. 37 del D.P.R. 327/2001), valutato come percentuale del valore medio calcolato sulla base delle quotazioni di mercato per edifici residenziali indicate dall'Agenzia delle Entrate nella zona OMI corrispondente. Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (anno 2014 - Semestre 2) Provincia di Alessandria - Comune di Strevi - Fascia Centrale/centro urbano - Codice zona: B1 - Abitazioni civili (residenziali): $VM_{min} = 840 \text{ €/mq}$ $VM_{max} = 940 \text{ €/mq}$ $VM_{medio} = 890 \text{ €/mq}$ $5\% VM_{medio} = 44.5 \text{ €/mq}$													
TOTALE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA											€ 303,36		

PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000

LEGENDA:



Mappali interessati



Occupazione temporanea

