



REGIONE SICILIANA



LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

già Provincia regionale di Ragusa

**POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. 115,
IL NUOVO AUTOPORTO DI VITTORIA, L'AEROPORTO DI COMISO E LA
S.S. 514 RAGUSA – CATANIA**

PRIMA FASE

**LOTTO 3 - OPERE STRADALI DALLA ROTATORIA SULLA S.P. N.4 “COMISO – GRAMMICHELE”,
PROGR. KM 6+186.5, ALL'INCROCIO CON LA S.P. N.5 “VITTORIA – CANNAMELLITO – PANTALEO”,
PROGR. KM 8+080.5, E ROTATORIA DI ACCESSO ALL'AEROPORTO DI COMISO**

**LOTTO 6 - OPERE IDRAULICHE DI ADEGUAMENTO DELLA CANALIZZAZIONE SUL CONFINE
DELL'AEROPORTO DI COMISO LUNGO LA S.P. N.5 “VITTORIA - CANNAMELLITO - PANTALEO”**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE (RTP):

TECHNITAL S.p.A. (Mandataria)

I.R. Ingegneri Riuniti - Studio Tecnico Associato

TECNASS - Studio Tecnico Associato

S.A.P. Società Archeologia S.r.l.

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. Pietro Magro



**IL RESPONSABILE DELLA INTEGRAZIONE
TRA LE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE**

Dott. Ing. Massimo Raccosta

UFFICIO DEL R.U.P.

Assistenti

Il responsabile del procedimento

Visti:

PROGETTO ESECUTIVO - LOTTO 3

ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE: SIO93I-CE-PE-ES00-ESP-RE-001-01



SCALA:

DATA: Febbraio 2016

NOME FILE:



SIO93I-CE-PE-ES00-ESP-RE-001-01.doc

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
0	SETTEMBRE 2015	Emissione	A.Zagarella	P.Magro	P.Magro
01	FEBBRAIO 2016	Aggiornamento a seguito di rapporto di verifica	A.Zagarella	P.Magro	P.Magro

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. METODOLOGIA	3
2.1 PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	3
2.2 ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE	4
3. STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO	4
3.1 AREE EDIFICABILI.....	4
3.1.1 Per aree edificabili utilizzate ad usi agricoli.....	4
3.2 FABBRICATI (L'INDENNITÀ PER I FABBRICATI).....	4
3.2.1 Sulle indagini di mercato.....	6
3.2.2 La stima a costo	7
3.2.3 Determinazione del valore venale degli immobili.....	8
3.3 MANUFATTI VARI, AREE PERTINENZIALI ED IMPIANTI SPECIALI.....	10
3.4 AREE NON EDIFICABILI	13
3.4.1 Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011	13
3.4.2 Valori agricoli di mercato	14
3.4.3 Valori agricoli medi.....	16
3.5 CESSIONE VOLONTARIA	21
3.6 OCCUPAZIONE TEMPORANEA	21
3.7 INDENNITA ' PER BENI NON ESPROPRIATI - SERVITU'.....	21
4. ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO	21
5. RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO	22

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il presente elaborato riguarda la relazione giustificativa delle indennità di esproprio relativa al Progetto esecutivo della PRIMA FASE Lotto 3 che va dalla progr. 6+186,500 a progr. 8+080,500, per complessivi 1.894,0 m., del potenziamento dei collegamenti stradali fra la S.S. 115 tratto Comiso – Vittoria, il nuovo aeroporto di Comiso e la S.S. n. 514 Ragusa – Catania

La stesura così come la determinazione dell'indennità espropriativa con tutto quando ad essa connesso rientra tra gli elaborati previsti al TITOLO II - PROGETTAZIONE E VERIFICA DEL PROGETTO - CAPO I - Progettazione - sezione III Progetto definitivo, art. 31 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».

Tuttavia tale piano deve essere inserito così come previsto alla Sezione IV - Progetto esecutivo

Art. 33. Documenti componenti il progetto esecutivo alla lettera m) tra gli elaborati di progetto esecutivo.



Ciò si rende necessario in quanto a seguito della ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni previste dal progetto definitivo e per motivazioni di carattere costruttivo tali aree potrebbero subire variazioni, a causa del maggior grado di dettaglio proprio della fase progettuale, nonchè a seguito, come nel caso specifico, di un frazionamento in stralci dell'opera per i quali si dovranno necessariamente conformare gli elaborati di progetto definitivo approvato con lo stralcio predisposto.

Alla luce di quanto sopra si è proceduto a mantenere, come di seguito si riporta, tutto lo studio di progetto definitivo, anche per comparazione, ed apportare in esso tutte le modifiche sopraggiunte dovute alla ingegnerizzazione dell'opera e all'adeguamento allo stralcio.

1. PREMESSA

Il Piano di espropriazione è stato elaborato sulla base del disposto legislativo intervenuto con D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i..

Le aree di esproprio previste dal progetto stralcio ricadono nei Comuni di Vittoria, Comiso e Chiaramonte Gulfi tutti appartenenti alla Provincia di Ragusa.

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. METODOLOGIA

2.1 PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Il piano particellare di esproprio, per ciascuno dei Comuni territorialmente interessati alla realizzazione dell'opera, è stato redatto conformemente al Capitolato d'Oneri allegato A.3.6 nonché a quanto previsto nel Progetto Preliminare approvato, secondo il seguente flusso operativo:



- Individuazione ed acquisizione dei Fogli Catastali relativi alle aree da espropriare in formato DXF;
- Georeferenziazione della cartografia catastale rispetto alla cartografia di base (aerofotogrammetria a scala 1:2.000);
- Sovrapposizione del progetto sulla cartografia catastale e definizione della fascia di esproprio secondo le indicazioni dell'allegato grafico del citato allegato A.3.6 e del progetto preliminare approvato:

Sezione stradale tipo C1

- in trincea, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 2,50 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in rilevato, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 2,50 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in viadotto, proiezione a terra aumentata di m. 2,00 per lato per altezze fino a m. 20,00 e di un ulteriore metro per ogni dieci metri di altezza oltre i primi 20 metri;

Sezione stradale tipo B

- in trincea, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 2,50 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in rilevato, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 2,50 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in viadotto, proiezione a terra aumentata di mt. 2,00 per lato per altezze fino a mt. 20,00 e di un ulteriore metro per ogni dieci metri di altezza oltre i primi 20 metri;

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- per le gallerie, si esproprierà una fascia fino a 10,00 ml per ogni lato, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro planimetrico della galleria e per 10,00 ml oltre l'imbocco e comunque per l'intera galleria, qualora il franco di copertura sia inferiore a ml 10,00.

Nell'area di ingombro dell'infrastruttura di progetto sono state differenziate, con campiture di colore diverso, le aree di nuova occupazione e le aree di sedime dell'infrastruttura esistente.

2.2 ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE

L'elenco ditte da espropriare riporta, riferendosi allo schema allegato di cui al Capitolato d'Oneri allegato A.3.6, in una prima sezione il numero progressivo identificativo di piano (col. 1), gli estremi catastali degli immobili (col 2-13), le aree da espropriare e/o da occupare (col. 14-19), il calcolo delle indennità di esproprio (col. 20-41).

Gli estremi catastali delle ditte da espropriare sono stati desunti dalle visure presso l'Agenzia del Territorio competente, aggiornate al momento della definizione del presente progetto esecutivo.

3. STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

In ordine alla determinazione delle indennità offerte, Il Piano di Espropriazione è stato elaborato in riferimento alle prescrizioni stabilite dal capo VI, art. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Di seguito verranno illustrati i criteri adottati per le diverse tipologie di immobile.

3.1 AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37, del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposta all'art. 37 commi 3°, 4°, 5° e 6°.



3.1.1 Per aree edificabili utilizzate ad usi agricoli

Per dette aree va prevista, conformemente all'art. 37, 9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o partecipante.



3.2 FABBRICATI (L'INDENNITÀ PER I FABBRICATI)

Gli ultimi studi nel settore della stima degli immobili hanno recentemente sintetizzato gli elementi fondamentali che costituiscono il “problema della valutazione”.

Il processo della valutazione si articola nelle seguenti tre fasi:

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Preliminare: nella quale l'estimatore deve definire gli aspetti principali della valutazione:
 - identificazione del bene immobiliare (cosa valutare?)
 - la finalità della valutazione (perché valutare?)
 - la categoria di valore da stimare (quale valore stimare?)
 - il momento della valutazione (quando valutare?)
 - il criterio di valutazione (come valutare?).
2. Operativa: nella quale si raccolgono e analizzano i dati e le informazioni, si appiccano i criteri valutativi e si elaborano i risultati.
3. Conclusiva: nella quale si verificano i risultati e si procede alla compilazione della relazione di stima.
 - Nell'ambito di recenti analisi, motivate dalla ricerca di trasparenza sulle valutazioni, si è definito che il concetto di valore di un immobile dovrebbe rispondere ai seguenti criteri di base:
 - la valutazione non deve essere ispirata da spinte speculative;
 - il valore deve riflettere condizioni ordinarie (normali) di mercato;
 - la valutazione deve basarsi sulle caratteristiche durevoli dell'immobile (localizzazione, tipologia di costruzione, ecc.);
 - la stima deve fornire, ove possibile, indicazioni circa gli eventuali fattori che possono in futuro incidere sul valore dell'immobile;
 - la stima deve riferirsi alla esistente destinazione dell'immobile, ma anche tenere conto dei possibili usi alternativi;
 - il metodo di valutazione deve essere trasparente;
 - la perizia deve tenere conto anche l'analisi di rendimento – attuale e prospettica – dell'immobile;
 - la perizia deve essere svolta da estimatori in possesso di un adeguato livello di competenza tecnica.

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Qualora nella stima non si tenesse conto della destinazione dell'immobile autorizzata e si facesse riferimento ad un uso non conforme dell'immobile, si darebbe luogo alla determinazione di un valore improprio.

Analogamente la stima deve tenere conto solo della consistenza (superficie e volume) previsto dal progetto approvato dalle competenti autorità (ovvero oggetto di concessione in sanatoria o di condono edilizio), senza che si valutino pertanto eventuali soppalchi od ampliamenti non assentiti.

La determinazione del valore di un bene immobile può essere effettuata utilizzando criteri di stima sintetici, analitici ovvero su entrambi.

I criteri di stima sono:

- la stima per comparazione dei prezzi di vendita (di estrazione commerciale);
- la stima a costo (di estrazione tecnica);
- la stima per capitalizzazione diretta del reddito (di estrazione economica).

Per la redazione della presente perizia si è ritenuto utile utilizzare il metodo di stima a costo

3.2.1 Sulle indagini di mercato



Di fondamentale importanza risultano le indagini di mercato da effettuare per la verifica dei risultati.

E' opportuno che vengano articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto;
- mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Al riguardo, infatti, non può osservarsi che da tempo gli estimatori ricercano soluzioni diverse, nella formulazione del giudizio di stima, che si affianchino o si sostituiscano a quelle tradizionali, con l'unico scopo di avere maggiori capacità revisionali.

Tali nuove possibilità estimative, in cui la componente multi-parametrica e revisionale svolge un ruolo sempre più importante, sono rappresentate dalla frontiera statistica che elabora i dati a disposizione, individuandone i trends e formando banche dati in grado di affinare le capacità revisionali estimative.

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

In relazione alle sopraccennate considerazioni, molteplici sono le componenti che rendono i dati determinati alle aziende specializzate, finalizzati alla pubblicità dei valori immobiliari, estremamente interessanti ed attendibili e tali da poter fornire agli operatori quelle linee di tendenza per poter agevolare la formulazione di previsione sull'andamento del mercato immobiliare attraverso modelli economico – estimativi in grado di dare maggiore attendibilità alla prevenzione del giudizio di stima.

Nelle stime presenti sono stati utilizzati, a titolo di esempio, i seguenti indicatori di mercato:

- Nomisma;
- Borsino immobiliare delle Camera di commercio;
- Osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del Territorio.

3.2.2 La stima a costo

Il criterio di stima a costo consiste nel determinare il valore di edificio come somma del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo pieno di costruzione di quest'ultimo adeguatamente svalutato con dei fattori di aggiustamento che tengano conto del deprezzamento accumulato.

Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

Il criterio si basa principalmente sul principio economico di sostituzione che recita: "nessun investitore razionale è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area e ai costi necessari per l'edificazione di un immobile con le stesse caratteristiche di funzionalità e gradevolezza".

In formula il succitato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$



Dove:

V = valore del bene immobile

A = valore dell'area di pertinenza

C = costo pieno di costruzione

D = deprezzamento

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il costo pieno di costruzione:

- i costi di ricostruzione o di sostituzione dell’edificio (comprensivi dell’utile dell’appaltatore);
- i costi commerciali;
- gli oneri finanziari;
- il profitto dell’imprenditore immobiliare.
- I fattori di deprezzamento sono costituiti:
- dal deterioramento fisico attribuibile all’uso ed al passare del tempo (vetustà);
- dall’obsolescenza funzionale ed economica dell’immobile.

Nella pratica risulta particolarmente difficile la determinazione del valore economico da attribuire a ciascun fattore di deprezzamento, soprattutto in presenza di immobili vecchi o quando non risulta possibile determinare il valore dell’area questa difficoltà rappresenta il limite maggiore all’applicazione del metodo di valutazione a costo.

La stima a costo viene adottata, di norma, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari e non vengono scambiati frequentemente sul mercato.



Spesso il criterio di valutazione a costo è utilizzato come criterio di riferimento per verificare i risultati ottenuti con il metodo della comparazione delle vendite.

3.2.3 Determinazione del valore venale degli immobili

Tanto fin qui esposto per la determinazione del valore venale da attribuire ai fabbricati ricadenti nella zona da espropriare per la realizzazione delle opere occorrenti è stata condotta una campagna d’indagini per acquisire i dati necessari alla formulazione del giudizio di stima rispondente alle caratteristiche su trattate. Va precisato che non esistono Atti transittivi, rogiti e comunque scritture private o pubbliche a testimonianze di compravendite avvenute nel periodo recente. Quindi non essendo stato possibile adottare il metodo della stima per comparazione dei prezzi di vendita si è ritenuto corretto adottare il metodo della stima a costo.

Considerata :

- La diversa tipologia dei fabbricati;
- La diversa data di costruzione;
- Il diverso stato di conservazione;

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- L'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati per poter effettuare una misurazione dettagliata e scrupolosa;
- La mancanza di dati relativi all'accertamento urbanistico dei fabbricati.

Precisato che quasi tutti i fabbricati sono destinati ad abitazione stagionale, si è preso in considerazione la superficie coperta risultante dall'aerofotogrammetria effettuata di recente, attribuendo un'altezza di ml 3,00 agli interpiani dei fabbricati.

Si è determinato il costo di costruzione di un nuovo fabbricato prendendo ad esempio un fabbricato di mq 100,00. Il computo metrico è stato redatto con i prezzi in uso nella zona, desunti dal prezziario regionale stabilito con Decreto del Presidente della Regione Sicilia attualmente vigente.

Di seguito sono riportati i prezzi unitari previsti:



- €450,00 al mq per edifici in muratura e/o cemento armato;
- €250,00 al mq per edifici in lamiera o tipologie similari.
- €150,00 al mq per manufatti precari.

Agli stessi prezzi unitari sono stati applicati diversi coefficienti correttivi desunti dalla suddivisione in categorie con l'applicazione delle percentuali d'incidenza, così elencate:

1. Sistemazione esterna 7,969%;
2. Strutture 17,3880%;
3. Solai 2,896%;
4. Tompagnatura 3,225%;
5. Copertura 3,547%;
6. Rifiniture 23,501%
7. Infissi esterni 4,673%;
8. Infissi interni 11,116%;
9. Isolamento termico ed acustico 2,321%;
10. Impianto elettrico 13,602%;
11. Impianto idrico e fognario 9,270%;

oltre al prezzo di costruzione sono stati aggiunti i costi relativi agli:

- Oneri di Urbanizzazione pari a €mc 7.14, per aree in zone agricole dove ricadono tutti i fabbricati;

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Oneri di concessione pari al 5,5% del costo di costruzione medio per i vari comuni, pari a € /mq 12,56;

I suddetti costi sono stati assunti da informazioni dirette presso i diversi U.T.C. dei Comuni interessati;

oltre al costo relativo alle spese per:

- Spese tecniche pari al 10 % de costi di costruzione.

a tutti i suddetti parametri è stato associato un coefficiente di deprezzamento applicato di volta in volta ad ogni fabbricato secondo descrizione del redattore.

I fabbricati sono stati catalogati e per ognuno è stata redatta una scheda identificativa dei dati catastali e metrici, stabilendo un prezzo a base di stima al fine di ottenere il possibile costo da sostenere per l'espropriazione da effettuare.

3.3 MANUFATTI VARI, AREE PERTINENZIALI ED IMPIANTI SPECIALI



Per i manufatti costituenti autonomi elementi funzionali, quali aree pavimentate all'aperto, spiazzi di deposito materiale, impianti sportivi e/o ricreativi all'aperto, pozzi, o pertinenze di civili abitazioni e/o villini (tettoie per parcheggio, piscine, aree esterne attrezzate, corti ecc.) si è provveduto a stimare ad €/mq 10, sulla base di valutazioni comparative, il prezzo unitario, al fine di addivenire, facilmente, alla cessione volontaria dei beni espropriati.

Per alcune vasche di riserva idrica nonché piscine, si è riportato il prezzo stimato sulla base di valutazioni comparative già effettuate.

Per le serre si sono stimati i prezzi unitari a metro quadro per due tipologie con strutture in legno e in acciaio rispettivamente di €/mq 6,00 e €/mq 13,00.

Analogamente per i pozzi censiti si è determinato un prezzo unitario, sulla base di indagini di mercato in zona, pari a €/ml 60,00.



Di seguito si riportano le tabelle riepilogative dei pozzi e delle serre interessati dalle occupazioni ed individuate nel progetto definitivo.

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

POZZI					
Comune	Foglio	P.lla	Profondità [ml]	P.U. [€/mq]	Indennità
Vittoria	40	59	66,00	€ 60,00	€ 3.960,00
Vittoria	40	245	68,00	€ 60,00	€ 4.080,00
Vittoria	54	243	100,00	€ 60,00	€ 6.000,00
Vittoria	55	325	70,00	€ 60,00	€ 4.200,00
Vittoria	56	31	77,00	€ 60,00	€ 4.620,00
Vittoria	57	25	54,00	€ 60,00	€ 3.240,00
Vittoria	57	51	65,00	€ 60,00	€ 3.900,00
Vittoria	67	100	126,00	€ 60,00	€ 7.560,00
Vittoria	67	241	71,00	€ 60,00	€ 4.260,00
Vittoria	67	367	58,00	€ 60,00	€ 3.480,00
Vittoria	67	397	50,00	€ 60,00	€ 3.000,00
Vittoria	68	88	71,00	€ 60,00	€ 4.260,00
Vittoria	68	243	120,00	€ 60,00	€ 7.200,00
Vittoria	68	541	50,00	€ 60,00	€ 3.000,00
Comiso	58	113	40,00	€ 60,00	€ 2.400,00
Comiso	60	115	100,00	€ 60,00	€ 6.000,00
Chiaramonte Gulfi	89	396	70,00	€ 60,00	€ 4.200,00
Chiaramonte Gulfi	90	297	50,00	€ 60,00	€ 3.000,00
Sommano					€ 78.360,00



Nel progetto stralcio di cui si tratta sono presenti solo due pozzi individuati nella tabella su riportata e di seguito meglio individuati e stimati:

POZZI					
COMUNE	FOGLIO	P.LLA	PROFONDITA' (ml)'	P.U (euro/mq)	INDENNITA'
Comiso	58	113	40	60,00	2.400,00
Comiso	60	(Ex 115) 650/637	100	60,00	6.000,00
SOMMANO EURO					8.400,00

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SERRE						
Comune	Foglio	P.IIa	Superficie [mq]	Struttura	P.U. [€/mq]	Indennità [€]
Vittoria	40	57	244,00	Legno	€ 6,00	€ 1.464,00
Vittoria	40	72	26,00	Legno	€ 6,00	€ 156,00
Vittoria	40	73	29,00	Legno	€ 6,00	€ 174,00
Vittoria	40	74	35,00	Legno	€ 6,00	€ 210,00
Vittoria	40	75	35,00	Legno	€ 6,00	€ 210,00
Vittoria	40	109	1000,00	Acciaio	€ 13,00	€ 13.000,00
Vittoria	40	134	264,00	Legno	€ 6,00	€ 1.584,00
Vittoria	40	226	5,00	Legno	€ 6,00	€ 30,00
Vittoria	40	229	38,00	Legno	€ 6,00	€ 228,00
Vittoria	40	241	660,00	Acciaio	€ 13,00	€ 8.580,00
Vittoria	40	242	1829,00	Acciaio	€ 13,00	€ 23.777,00
Vittoria	40	243	140,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.820,00
Vittoria	40	244	129,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.677,00
Vittoria	40	245	1780,00	Acciaio	€ 13,00	€ 23.140,00
Vittoria	55	137	131,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.703,00
Vittoria	55	141	481,00	Acciaio	€ 13,00	€ 6.253,00
Vittoria	55	230	96,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.248,00
Vittoria	56	18	167,00	Acciaio	€ 13,00	€ 2.171,00
Vittoria	56	97	2100,00	Acciaio	€ 13,00	€ 27.300,00
Vittoria	56	164	58,00	Acciaio	€ 13,00	€ 754,00
Vittoria	56	167	634,00	Acciaio	€ 13,00	€ 8.242,00
Vittoria	56	208	2348,00	Acciaio	€ 13,00	€ 30.524,00
Vittoria	56	427	536,00	Acciaio	€ 13,00	€ 6.968,00
Vittoria	56	556	52,00	Legno	€ 6,00	€ 312,00
Vittoria	56	598	142,00	Legno	€ 6,00	€ 852,00
Vittoria	56	602	1260,00	Legno	€ 6,00	€ 7.560,00
Vittoria	56	603	655,00	Legno	€ 6,00	€ 3.930,00
Vittoria	57	10	300,00	Acciaio	€ 13,00	€ 3.900,00
Vittoria	57	25	458,00	Acciaio	€ 13,00	€ 5.954,00
Vittoria	57	26	866,00	Acciaio	€ 13,00	€ 11.258,00
Vittoria	57	137	560,00	Acciaio	€ 13,00	€ 7.280,00
Vittoria	57	179	952,00	Acciaio	€ 13,00	€ 12.376,00
Vittoria	57	205	1356,00	Acciaio	€ 13,00	€ 17.628,00
Vittoria	57	240	840,00	Acciaio	€ 13,00	€ 10.920,00
Vittoria	57	251	154,00	Legno	€ 6,00	€ 924,00
Vittoria	57	363	491,00	Acciaio	€ 13,00	€ 6.383,00
Vittoria	57	533	850,00	Acciaio	€ 13,00	€ 11.050,00
Vittoria	66	206	894,00	Acciaio	€ 13,00	€ 11.622,00
Vittoria	68	121	91,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.183,00
Vittoria	68	213	849,00	Acciaio	€ 13,00	€ 11.037,00
Vittoria	68	242	1210,00	Acciaio	€ 13,00	€ 15.730,00
Vittoria	68	243	1434,00	Acciaio	€ 13,00	€ 18.642,00
Vittoria	68	556	117,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.521,00
Vittoria	68	558	120,00	Acciaio	€ 13,00	€ 1.560,00
Sommano					€	322.835,00

Nel progetto stralcio di cui si tratta non sono presenti aree individuate a serre, pertanto non è stato stimato alcun costo

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4 AREE NON EDIFICABILI

Per le aree agricole, e comunque non edificabili, conformemente a quanto disposto dall'art. 40 del D.P.R. 327/2001, l'indennità è stata calcolata in ragione delle colture effettivamente praticate e del valore delle costruzioni edilizie con legittimità urbanistica.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Per la qualità dei terreni è stata considerata quella “effettiva” desunta sulla scorta di sopralluoghi ed interpretazione delle ortofoto.

Le indennità di espropriazione per le aree a destinazione agricola, ubicate nei comuni di Vittoria, Comiso, Chiaramonte Gulfi tutti appartenenti alla Provincia di Ragusa, sono state compute utilizzando i valori agricoli desunti da indagini di mercato così come ora previsto a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011.



3.4.1 Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011

La Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10/06/2011 ha dichiarato costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U. sugli Espropri. Nel dettaglio, sono state ritenute incostituzionali le previsioni dei due commi anzidetti perché facevano riferimento al solo VAM (valore agricolo medio), relativo “*al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell'area da espropriare*”, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

La Corte, però, non ha esteso la declaratoria di illegittimità anche al comma 1 dell'art. 40 D.P.R. n. 327 del 2001. Detta norma concerne l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è previsto invece dal comma 2), e stabilisce che l'indennità definitiva sia determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola. Dunque, per quanto riguarda le ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione del primo comma dell'art. 40, almeno per ora, le amministrazioni pubbliche sono obbligate a rispettare la normativa di riferimento.

Alla luce di tale sentenza, in sintesi, deve ritenersi che così debba determinarsi l'indennità di esproprio (salvo le varie maggiorazioni):

1. **Area edificabile** - valore venale del bene (art. 37, TU Espropri);
2. **Area edificata** - valore venale del bene (art. 38, TU Espropri);

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



3. **Area non edificabile, ma coltivata** (art. 40 comma 1, TU Espropri) - La normativa di riferimento attualmente in vigore continua ad essere rappresentata dall'art. 40, comma 1, TU Espropri. Nel dettaglio, il comma 1 dell'art. 40 anzidetto dispone "nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"; la Corte Costituzionale, come detto, ha ritenuto che tale articolo possa ritenersi legittimo perché "...la mancata previsione del valore agricolo medio e il riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo consentono una interpretazione della norma costituzionalmente orientata, peraltro demandata ai giudici ordinari...";
4. **Area non edificabile e non coltivata** (sent. Corte Cost. 181/2011) - "valore di mercato" (valore del fondo derivante dalla sue caratteristiche fisiche oggettive, valore della organizzazione imprenditoriale, valore di eventuali fabbricati anche derivato dalla applicazione dei parametri OMI della Agenzia del Territorio, ecc.), comunque ricostruibile da parte della amministrazione espropriante.

3.4.2 Valori agricoli di mercato

Nelle tabelle seguenti, distinte per comune, vengono riportati i valori agricoli al metro quadrato come desunti da indagini di mercato effettuate. Gli stessi valori agricoli di mercato sono stati utilizzati per la determinazione dell'indennità base delle aree non edificabili di cui all'art. 40, comma 1 del T.U., mentre per le indennità aggiuntive e maggiorazioni previste sono stati utilizzati i valori agricoli medi.

Comune di Vittoria

COLTURA	VALORE AGRICOLO (€/m ²)
Agrumeto	3,25
Bosco misto	0,35
Carrubeto	1,10
Frutteto	2,90

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Incolto sterile	0,30
Incolto coltivabile	0,90
Orto irriguo	4,10
Seminativo	1,10
Seminativo arborato	1,05
Seminativo irriguo	2,90
Terreno destin. a serra	4,45
Uliveto	1,65
Vigneto a spalliera	3,75
Vigneto a tendone	3,80

Comune di Comiso

COLTURA	VALORE AGRICOLO (€/m ²)
Incolto coltivabile	0,90
Orto irriguo	4,10
Seminativo	1,10
Seminativo irriguo	2,90
Uliveto	1,65
Vigneto a spalliera	3,75
Vigneto a tendone	3,80

Comune di Chiaramonte Gulfi

COLTURA	VALORE AGRICOLO (€/m ²)
Agrumeto	3,25
Carrubeto	1,10



 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Incolto coltivabile	0,90
Orto irriguo	4,10
Seminativo	1,10
Seminativo arborato	1,05
Seminativo irriguo	2,90
Uliveto	1,65
Vigneto a tendone	3,80

3.4.3 Valori agricoli medi

Nella tabelle seguenti, vengono indicati valori agricoli medi di riferimento indicati dall'Ufficio del Territorio di Ragusa delle seguenti regioni agrarie relative ai comuni interessati:

Comuni di Comiso e Vittoria regione agraria 4, Comune di Chiaramonte Gulfi regione agraria 1

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 07/05/2015
Ora: 11.56.20



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.495 del 28/01/2015

Publicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	25574,00				27836,00	SI		
CANNETO	6671,00				7764,00			
CARRUBETO	8978,00				9436,00			
CHIUSA	8925,00							
FICODINDIETO	9325,00				9325,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1986,00				1986,00			
MANDORLETO	10746,00				8049,00			
ORTO IRRIGUO	37892,00				37892,00			
PASCOLO	4116,00				4116,00			
PASCOLO ARBORATO	5167,00	SI			5167,00			
SEMINATIVO	11240,00	SI			10730,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	9758,00	SI			8781,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	21358,00				21358,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	22218,00				21358,00	SI		
SERRA	46226,00	SI	SI		46226,00	SI	SI	

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ufficio del territorio di RAGUSA

Data: 07/05/2015
Ora: 11.56.20

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015



Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.495 del 28/01/2015

n- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SUGHIRETO					2470,00			
ULIVETO	16972,00				15848,00	SI		
VIGNETI	20658,00			1-1-VIGNETO AD ALBERELLO)	20658,00			1-1-VIGNETO AD ALBERELLO)
VIGNETO	30043,00			2-2-VIGNETO A SPALLIERA)	30043,00	SI		2-2-VIGNETO A SPALLIERA)
VIGNETO UVA TAVOLA	33405,00			3-3-VIGNETO A TENDONE)	33075,00	SI		3-3-VIGNETO A TENDONE)

 Regione Siciliana  Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ufficio del territorio di RAGUSA

Data: 07/05/2015
Ora: 11.56.20



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.495 del 28/01/2015

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE SUD OCCIDENTALI DEGLI IBLEI>> Comuni di: CHIARAMONTE GULFI, GIARRATANA, MONTEROSSO ALMO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI RAGUSA>> Comuni di: RAGUSA, RAGUSA IBLA, SANTA CROCE CAMERINA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	23324,00				25574,00			
BOSCO MISTO	2712,00				2623,00			
CANNETO					7511,00			
CARRUBETO	7458,00				8978,00			
CHUSA	5897,00							
FICODINDIETO	9325,00				9325,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1910,00				1910,00			
MANDORLETO	7683,00				9405,00			
NOCCIOLETO	5144,00							
ORTO IRRIGUO	34747,00				37892,00			
PASCOLO	4116,00	SI			4116,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	5167,00				5167,00			
SEMINATIVO	8786,00	SI			11240,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	7820,00	SI			9574,00	SI		

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ufficio del territorio di RAGUSA

Data: 07/05/2015
Ora: 11.56.20



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.495 del 28/01/2015

n. - del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE SUD OCCIDENTALI DEGLI IBLEI>> Comuni di: CHIARAMONTE GULFI, GIARRATANA, MONTEROSSO ALMO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI RAGUSA>> Comuni di: RAGUSA, RAGUSA IBLA, SANTA CROCE CAMERINA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	20226,00				21597,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	20210,00	SI	SI		21995,00	SI		
SERRA	46226,00				46226,00	SI	SI	
SUGHERETO	3183,00							
ULIVETO	17743,00	SI			15128,00			
VIGNETI	18421,00			1-1-VIGNETO AD ALBERELLO)	16480,00			1-1-VIGNETO AD ALBERELLO)
VIGNETO	29420,00			2-2-VIGNETO A SPALLIERA)	25089,00			2-2-VIGNETO A SPALLIERA)
VIGNETO UVA TAVOLA	33075,00			3-3-VIGNETO A TENDONE)	30616,00			3-3-VIGNETO A TENDONE)

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.5 CESSIONE VOLONTARIA

In caso di accettazione dell'indennità provvisoria ex artt. 20 e 22 del T.U., il corrispettivo dell'atto di cessione è determinato ai sensi dell'art. 45 del T.U. per le varie tipologie:

- se il bene espropriato è un'area edificabile, il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'articolo 37 (cfr. par. 3.1), con l'aumento del 10%;
- se il bene espropriato è una costruzione legittimamente edificata (cfr. par. 3.2), il corrispettivo è pari al valore venale del bene ai sensi dell'art. 38 del T.U.;
- se il bene espropriato è un'area non edificabile (cfr. par. 3.4), il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'art. 40 del T.U. aumentata del 50%;
- se il bene espropriato è un'area non edificabile (cfr. par. 3.4), coltivata direttamente dal proprietario, il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'art. 40 del T.U. moltiplicata per 3, ovvero si triplica l'indennità provvisoria, in tal caso non compete al proprietario l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40 comma 4 del T.U.

3.6 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione temporanea, in conformità a quanto disposto dagli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001, si è prevista una indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area, stimando una durata media delle occupazioni pari a 2 anni, oltre eventuali danni procurati, ad eventuali impianti di irrigazioni, recinzioni, o altri miglioramenti fondiari praticati sul terreno.

3.7 INDENNITA' PER BENI NON ESPROPRIATI - SERVITU'



Per la apposizione di servitù passive sui fondi interessati, si è valutata, in rispetto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001, una indennità pari alla permanente riduzione del valore del fondo.

Mentre non è stata valutata alcuna indennità per le servitù che non arrecano incomodi ai fondi serventi, (scoli superficiali di acque ecc..) essendo previste tutte le opportune opere per evitare danni ai fondi limitrofi.

4. ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO

Per la definizione degli espropri sono stati redatti, a corredo della presente relazione metodologica descrittiva, i seguenti elaborati ai quali si rimanda:

- Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Elenco ditte, schede fabbricati e calcolo indennità - Comune di Chiaramonte Gulfi
- Elenco ditte, schede fabbricati e calcolo indennità - Comune di Comiso
- Elenco ditte, schede fabbricati e calcolo indennità - Comune di Vittoria
- Visure Catastali
- Planimetrie catastali con individuazione aree interessate



5. RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il calcolo delle indennità di esproprio calcolate con i metodi sopra esposti sono sviluppati negli allegati di Elenco Ditte distinti per comune.

Nel quadro riepilogativo riportato alla pagina seguente, per la stima delle somme necessarie per l'espletamento delle procedure di esproprio, sono stati considerati gli importi per il ripristino dei confini delle proprietà espropriate e per le spese di pubblicazione, trascrizioni decreti e spese tecnico legali.

Poiché per gli interventi di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443 è prevista l'adozione dell'art. 22bis (Determinazione urgente dell'indennità provvisoria) del Testo Unico sulle espropriazioni, che permette di determinare in via provvisoria l'indennità di espropriazione senza particolari indagini e formalità, si è ritenuto opportuno, considerate anche le esperienze di opere analoghe in territori omogenei, di maggiorare le somme determinate della ulteriore percentuale del 7% (sette per cento), pur avendo effettuato la verifica delle aree da occupare mediante sovrapposizione sugli strumenti urbanistici e le ortofoto aggiornate dell'intero territorio.

Si ritiene opportuno evidenziare inoltre che le aree occupate dall'attuale sede stradale, interessate dal progetto dell'adeguamento dell'infrastruttura o altre aree di proprietà di Enti Pubblici, sono state valutate a zero, poiché considerate già del Demanio.

 <p>Regione Siciliana</p>  <p>Libero Consorzio Comunale di Ragusa già Provincia Regionale di Ragusa</p>	<p>POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA</p> <p>PRIMA FASE PROGETTO ESECUTIVO – LOTTO 3 - 6</p> <p>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	COEFF. N.	SOMME	TOTALE PARZ.	TOTALE GEN.
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità base aree agricole Comuni di: Vittoria, Comiso, Chiaramonte Gulfi	Aree agricole: art. 40 T.U. <i>Si è ipotizzata sempre la cessione volontaria</i>		€ 249.778,80		
c	Indennità terreni edificabili	Terreni edificabili: art. 37 T.U.		€ 17.853,00		
d	Indennità base fabbricati	Terreni edificabili: art. 38 T.U.		€ 225.954,35		
e	Indennità per pozzi			€ 8.400,00		
f	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc. e per cessione volontaria	Art. 40 c.4 T.U. e Art. 45 T.U. (ipot. 25% colt. dir.) <i>2 x Indennità base utilizzando i VAM</i>		€ 103.306,00		
					€ 605.292,15	
2. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio	Art. 50 T.U. (In base al tempo necessario = 3 anni) <i>1/12 x Indennità per occup. x 3</i>		€ 1.985,06		
					€ 1.985,06	
3. INDENNITA' PER SERVITU'						
a	Servitù	Art. 44 T.U.		€ 759,00	€ 759,00	
						€ 608.036,21
4. ONERI PER PROCEDURE ESPROPRIATIVE						
a	Oneri per le procedure espropriative.	Numero ditte catastali	115			
	imposta di registro	€ 200,00 per ogni ditta		€ 23.000,00		
	imposta catastale	1% dell'indennità con un minimo di € 200,00		€ 23.000,00		
	imposta ipotecaria	€ 200,00 per ogni ditta		€ 23.000,00		
	Tassa Ipotecaria: TRASCRIZIONE	€ 35,00 per ogni ditta		€ 4.025,00		
					€ 73.025,00	
5. INTERESSI						
a	Interessi legali	Si valuti un periodo di 2 anni <i>Indennità x tasso legale corrente (2%)</i>	0,02	€ 12.160,72		
					€ 12.160,72	
6. SPESE						
a	Pubblicazione decreto sulla GURS ed altre pubblicazioni	Tariffe		€ 3.000,00		
b	Terna dei tecnici	Tariffa professionale <i>4% dell'indennità</i>	0,04	€ 0,00		
					€ 3.000,00	
7. IMPREVISTI						
a	Imprevisti tecnico-legali	<i>4,80% dell'indennità</i>	0,048	€ 29.185,74		
					€ 29.185,74	€ 117.371,46
	Arrotondamenti					€ 2,33
TOTALE GENERALE						€ 725.410,00