



# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

**AREA LAVORI PUBBLICI**

PROT. n. 6980

Petriolo, 15/12/2019

**OGGETTO: SISMA 2016 – OCDPC N. 394/2016 - REALIZZAZIONE AREA S.A.E. IN VIA M. TERESA DI CALCUTTA – DEFINIZIONE ONERI INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

## PERIZIA DI STIMA

### PREMESSA

Va innanzitutto ricordati i passaggi che hanno portato alla realizzazione delle Strutture Abitative di Emergenza (S.A.E.) di cui all'oggetto:

- nei giorni del 24 agosto 2016, del 26 e 30 ottobre 2016 e del 18 gennaio 2017 il territorio del Comune di Petriolo, come parte del territorio delle regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo, è stato colpito da eccezionali eventi sismici;
- in conseguenza di tali eventi, con delibera del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016 è stato dichiarato e più volte reiterato, lo stato di emergenza;
- l'eccezionalità della situazione ha reso necessario mettere in campo ogni intervento necessario a garantire alle popolazioni colpite l'integrità della vita e la salubrità dell'ambiente, nelle more della ricostruzione e del ritorno alle normali condizioni di vita;
- tra i nuclei familiari colpiti dagli eventi sismici vi erano diversi nuclei familiari privi di abitazione principale, per i quali, in conseguenza dei crolli e delle distruzioni di edifici pubblici e privati, era necessario reperire un alloggio temporaneo;
- l'Ordinanza CDPC n° 388 del 26/08/2016 e la successiva Ordinanza CDPC n° 394 del 19/09/2016, hanno individuato nelle 4 Regioni (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) i soggetti attuatori, nei rispettivi ambiti territoriali, per la realizzazione sia delle Strutture Abitative di Emergenza (S.A.E.) che delle opere di urbanizzazione funzionali a tali strutture;
- tali moduli abitativi sono stati realizzati rispettando l'orientamento che gli stessi non comportino una alterazione permanente dello stato dei luoghi né arrechino pregiudizio ai valori paesaggistici, in considerazione della loro destinazione ad uso transitorio e della rimovibilità degli stessi al cessare delle esigenze emergenziali;
- anche a Petriolo è emersa l'urgente necessità pubblica di acquisire la disponibilità di aree da adibire all'installazione e insediamento delle "Strutture Abitative di Emergenza" (S.A.E.) ad uso della popolazione rimasta priva di abitazione principale, sino alla ricostruzione degli edifici distrutti o dichiarati inagibili e l'Amministrazione Comunale, dopo un lungo iter amministrativo, ha individuato a tale scopo l'area di Via Madre Teresa di Calcutta;

- la Regione Marche, con nota del 25/05/2017, ha dichiarato tale area idonea all'insediamento delle S.A.E. e, con successiva nota del 10/07/2017, ha espresso parere favorevole, in merito alle opere di urbanizzazione correlate ed in particolare alla realizzazione di una rotatoria con rampa di accesso per l'ingresso dalla sottostante S.Provinciale n° 19;
- questo Comune con nota del 04/09/2017 ha quantificato alla Regione Marche il fabbisogno di Strutture Abitative Provvisorie (S.A.E.) fissando in 10 il numero dei moduli abitativi necessari, così ripartiti:
  - N. 2 moduli da 40 mq (per nuclei fino a 2 componenti);
  - N. 3 moduli da 60 mq (per nuclei fino a 4 componenti);
  - N. 5 moduli da 80 mq (per nuclei superiori a 4 componenti);
- I lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono iniziati in data 07.11.2017 e risultano pressochè completati;
- In data 03.02.2019 sono state consegnate le prime 8 S.A.E. ed in data 13.09.2019 sono state consegnate le restanti n. 2 S.A.E.;
- Con nota del 13.11.2019 la Regione Marche - Servizio Protezione Civile ha proposto l'adozione di un programma di acquisizione delle aree di insediamento delle strutture di emergenza, indicando anche la procedura per la definizione di tale programma;
- Nella medesima nota la Regione Marche, per la definizione di tale programma, ha indicato la necessità di procedere in via prioritaria alla valutazione della soluzione economicamente più vantaggiosa, da effettuarsi mediante Perizia di Stima analitica;

## PERIZIA

I sottoscritti ing. Silvano Biancucci, Responsabile del Settore LL.PP. e Manutenzioni del Comune di Petriolo e l'ing. Romualdo Mattioni, funzionario del medesimo Settore per procedere alla individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa, hanno posto a confronto le possibili procedure utilizzabili ovvero:

## PROCEDURA A

### (OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELL'AREA PER 5 ANNI + RIPRISTINO AREA)

Per tale procedura i costi correlati sono essenzialmente costituiti da:

- 1) Indennità correlata alla Occupazione temporanea delle aree per la realizzazione dell'insediamento, comprese le aree di occupazione del cantiere – Arco temporale preso in considerazione: dal primo Decreto Sindacale di Occupazione d'Urgenza n. 08 del 18.09.2017 fino al 31.01.2020;
- 2) Indennità correlata alla Occupazione temporanea delle sole aree interessate dall'insediamento, escluse quindi le aree di occupazione del cantiere – Per le finalità della presente perizia si prende in considerazione l'arco temporale di soli 5 anni, tenendo conto che ragionevolmente tale periodo si ritiene insufficiente per il ripristino dei fabbricati danneggiati e che periodi temporali superiori renderebbero ancora più onerosa la procedura in esame;

- 3) Costi correlati alle opere di ripristino dell'area con smantellamento delle S.A.E. installate, di tutte le opere di urbanizzazione realizzate e con ripristino del terreno preesistente;

Come può rilevarsi dalla documentazione allegata alla presente perizia il costo totale stimato di tale procedura ammonta in arrotondamento all'importo di € 257.500,00 circa.

## PROCEDURA B

### (OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELL'AREA PER IL TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE + ESPROPRIO DEFINITIVO)

Per tale procedura i costi correlati sono essenzialmente costituiti da:

- 1) Indennità correlata alla Occupazione temporanea delle aree per la realizzazione dell'insediamento, comprese le aree di occupazione del cantiere – Arco temporale preso in considerazione: dal primo Decreto Sindacale di Occupazione d'Urgenza n. 08 del 18.09.2017 fino al 31.01.2020;
- 2) Indennità di esproprio calcolata alla data del 31.01.2020, comprensiva anche delle maggiorazioni di cui all'art. 45 del DPR 327/2001 e delle spese accessorie correlate alla procedura di acquisizione di tali aree (frazionamenti ed aggiornamenti catastali; passaggi di proprietà);

Si evidenzia, per le finalità della presente perizia, che sono state considerate le maggiorazioni ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 e correlate agli eventuali accordi bonari con i proprietari, anche se allo stato attuale non risulta confermata l'applicazione delle stesse.

Infatti, come può rilevarsi dalla documentazione allegata alla presente, il costo totale stimato di tale procedura ammonta in arrotondamento all'importo di € 144.950,00 circa.

Pertanto a conclusione del procedimento si può affermare che in ogni caso risulta economicamente conveniente procedere all'acquisizione delle aree interessate.

Tanto dovevano gli scriventi quale svolgimento dell'incarico assegnato.

Il Funzionario tecnico

Ing. Romualdo Mattioni



Il Responsabile del Settore LL.PP.  
e Manutenzioni

Ing. Silvano Biancucci

Allegati:

- a) Determinazione dell'Indennità di occupazione delle aree relative all'insediamento S.A.E., comprese le aree di cantiere, per il periodo 18.09.2017 - 31.01.2020 (periodo di realizzazione delle S.A.E. e delle opere di urbanizzazione) (Foglio di Excel);

- b) Determinazione dell'Indennità di occupazione per un singolo mese delle sole aree occupate dalle S.A.E. e dalle opere di urbanizzazione (quindi escluse le aree di cantiere) (Foglio di Excel);
- c) Determinazione dell'Indennità di espropriazione (senza maggiorazioni) delle aree definitivamente occupate dalle S.A.E. e dalle opere di urbanizzazione (Foglio di Excel);
- d) Computo metrico relativo alle opere di "Smantellamento dell'area SAE di Via M. Teresa di Calcutta e Ripristino dello stato ante operam";
- e) PROCEDURA A (Occupazione temporanea dell'area per 5 anni + ripristino area) – Determinazione costi complessivi;
- f) PROCEDURA B (Occupazione temporanea dell'area per il tempo di esecuzione delle opere + Esproprio definitivo) – Determinazione costi complessivi;