



Comune di Calderola

Provincia di Macerata

P.zza Vittorio Emanuele n. 13 62020 Calderola (MC)

Tel. 0733/905529 - Fax 0733/905808

e-mail: info@comune.calderola.mc.it pec: comune.calderola.mc@legalmail.it

C.F. e P.IVA: 00217240431 – Cod. ISTAT: 043 006 – Cod. Cat. B398

OGGETTO: SISMA 2016. REALIZZAZIONE NUOVA SEDE COMUNALE SITA IN VIA RIMESSA DEL COMUNE DI CALDAROLA.

PERIZIA DI STIMA DELLA CONVENIENZA DI ESPROPRIARE L'AREA OCCUPATA TEMPORANEAMENTE IN VIA D'URGENZA- FG1 P.LLA 786/PORZ.

1. PREMESSA

- i territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche, e Umbria sono stati colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto e del 26 e 30 ottobre 2016;
- che a causa delle forti scosse sismiche del 24 agosto e del 26 e 30 ottobre 2016 la Stazione di comando dei Carabinieri e tutti gli edifici di proprietà comunale sono stati chiusi al pubblico ed allo stato attuale risultano inutilizzabili;
- che a causa dello stato di danno è stato necessario reperire aree a supporto della Protezione Civile, presente sul territorio comunale con la colonna mobile della Regione Emilia Romagna;
- con Delibera del Consiglio dei ministri 25 agosto 2016 “Dichiarazione dello stato di emergenza per gli eccezionali eventi sismici che hanno colpito il 24 agosto 2016 i territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria”;
- con Delibera del Consiglio dei Ministri 27 ottobre 2016 “Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza adottata con delibera del 25 agosto 2016 in conseguenza degli ulteriori eccezionali eventi sismici che il giorno 26 ottobre 2016 hanno colpito il territorio delle regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo”;
- con Delibera del Consiglio dei Ministri 31 ottobre 2016 “Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza adottata con delibera del 25 agosto 2016 in conseguenza degli ulteriori eccezionali eventi sismici che il giorno 30 ottobre 2016 hanno colpito il territorio delle regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo;
- per fronteggiare l'emergenza sono state emanate le seguenti Ordinanze della Presidenza del Consiglio dei Ministri:
 - n.388 del 26 agosto 2016: “Primi interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016”;
 - n.389 del 28 agosto 2016: “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016”;
 - n. 391: del 1 settembre 2016: “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016”;
 - n. 394: del 19 settembre 2016: “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016”;
 - n. 399: del 10 ottobre 2016: “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016”;
 - n. 408 del 15 novembre 2016: “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche,

Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016 a partire dal giorno 24 agosto 2016”;

- l’art. 6 dell’Ordinanza PCM n. 388 del 26/08/2016 riporta:

Art. 6 – (Occupazioni di urgenza)

1. Per le attività di soccorso e ricovero delle popolazioni colpite dagli eventi di cui alla presente Ordinanza, i Sindaci possono provvedere all’occupazione d’urgenza ed alle eventuali espropriazioni adottando tempestivamente il decreto di occupazione di urgenza, prescindendo da ogni altro adempimento, e procedendo alla redazione dello stato di consistenza e del verbale di immissione in possesso dei suoli, anche con la sola presenza di due testimoni;

- visto l’art. 3 comma 1 dell’Ordinanza PCM n. 389/2016 avente per oggetto “*Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016.*” ed in particolare l’art. 3 comma 1 di seguito riportato:

Art. 3 - Procedure acceleratorie

2. Gli interventi da realizzare ai sensi del comma 2 dell’art. 1 dell’ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile n. 388 del 26 agosto 2016 citata in premessa, che sono dichiarati indifferibili, urgenti e di pubblica utilità, costituiscono variante agli strumenti urbanistici vigenti.;

- vista l’Ordinanza PCM n. 394/2016 avente per oggetto “*Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all’eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016.*” ed in particolare l’art. 3 comma 5 di seguito riportato:

“Art. 3 – (Soggetto Attuatore per il monitoraggio delle attività per la realizzazione delle strutture abitative di emergenza e delle strutture temporanee ad usi pubblici e per la realizzazione degli interventi connessi di competenza statale):

.....

5. Per lo svolgimento delle attività di cui agli articoli 1,2,3 e 4 della presente ordinanza, i soggetti ivi previsti, per gli aspetti di rispettiva competenza, possono procedere, nella misura eventualmente strettamente necessaria e con i limiti già previsti, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 5 e 6 dell’ordinanza n. 388/2016, dall’articolo 3 dell’ordinanza n. 389/2016, dall’articolo 1, dell’ordinanza n. 391/2016, dall’articolo 6 dell’ordinanza n. 392/2016, dall’art. 5 della presente ordinanza, oltre che in deroga alle seguenti ulteriori norme:

- a. decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, Titoli II e III, Titolo IV, articoli 58, 65, 89, 93, 94, 117 e 124, nonché relativi strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, regolamenti edilizi comunali e norme regionali corrispondenti;*
 - b. legge Regione Umbria del 21 gennaio 2015, n. 1 articoli 89, 90, 212 comma 1, lett. d), nonché la disciplina dei titoli abilitativi;*
 - c. legge Regione Marche 5 agosto 1992, n. 34;*
 - d. decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 152;*
 - e. legge 6 dicembre 1991, n. 394, articolo 13 e Titolo III, nonché corrispondenti norme regionali legislative, regolamentari e piani attuativi;*
 - f. regio decreto 30 novembre 1923 n. 3267, articoli 7, 17 e corrispondenti norme regionali legislative e regolamentari;*
 - g. legge 21 novembre 2000, n. 353, articolo 10, comma 1;*
 - h. regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, articolo 96, lett. f);*
 - i. decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, articoli 16, 17, 22, nonché corrispondenti normative regionali e comunali;*
 - j. decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, articoli 26, 27, 28 e 46, nonché corrispondenti normative regionali e comunali;*
 - k. legge Regione Abruzzo 12 aprile 1983, n. 18.*
- 6. Fatto salvo quanto previsto dall’articolo 1, comma 2, ultimo periodo della presente ordinanza, ai*

fini dell'utilizzo delle aree necessarie per l'attuazione di quanto previsto dagli articoli 1, 2, 3 e 6 della presente ordinanza, si procede, nei limiti indicati dalle disposizioni di cui al comma 5, in deroga alle vigenti disposizioni. A tal fine le Regioni definiscono, d'intesa con i Comuni interessati, le necessarie procedure volte a consentire a questi ultimi di provvedere all'acquisizione delle aree idonee al patrimonio pubblico, ovvero alla relativa locazione, nel rispetto del principio di economicità e dell'esigenza di limitare le modifiche all'uso dei suoli nei territori interessati.;

- che l'art. 2 comma 1 dell'Ordinanza PCM n. 408/2016 avente per oggetto “*Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti all'eccezionale evento sismico che ha colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016 a partire dal giorno 24 agosto 2016.*” di seguito riporta:

“*Art. 2 – (Realizzazione di strutture e moduli temporanei ad usi pubblici)*

1. Per la realizzazione delle strutture temporanee ad usi pubblici, sulla base della ricognizione e quantificazione dei relativi fabbisogni, di cui all'articolo 2 dell'ordinanza n. 394/2016 citata in premessa, che vengono comunicati alla Dicomac, i soggetti specificamente individuati nella tabella in allegato 1 provvedono:

- *allo svolgimento della procedura di acquisizione in locazione dei moduli provvisori idonei allo scopo;*
- *all'ordinativo di fornitura;*
- *all'individuazione delle aree utilizzabili, assicurando la preferenza delle aree pubbliche rispetto a quelle private oltre che il contenimento del numero delle aree, pur nel rispetto delle esigenze prospettate;*
- *alla verifica di idoneità delle aree individuate;*
- *all'acquisizione delle aree con i poteri di cui all'articolo 3, comma 5 dell'ordinanza n. 394/2016;*
- *alla predisposizione delle aree individuate mediante l'esecuzione dei lavori necessari, operando con i poteri di cui all'art. 3, comma 5, dell'ordinanza n. 394/2016.*

- che, a far data dal 30/10/2016 data tutti gli Uffici Comunali sono stati trasferiti presso containers situati sull’Area della Protezione Civile comunale a causa dell’inagibilità della sede Comunale;
- che l’Amministrazione Comunale, con ripetuti contatti e confronti con la Protezione Civile, la Regione Marche e il Commissario di Governo, ha approfondito e valutato alcune possibili soluzioni per dotarsi di una Sede Municipale funzionale ed efficiente per tutto il periodo che sarà necessario all’esecuzione dei lavori di recupero e ripristino della Sede Storica di Palazzo Pallotta (prevedili, realisticamente, 4/5 anni);
- che a seguito della intensa e proficua collaborazione instauratasi tra il Comune di Caldarola e la Regione Emilia Romagna (presente ed operativa nel nostro Comune fin dalle prime ore subito dopo il sisma del 26 ottobre con la Colonna Mobile della propria Protezione Civile) che ha messo a disposizione della comunità caldarolese decine di volontari e dipendenti pubblici, la Giunta della Regione Emilia-Romagna ha deliberato, con atto N. 1513 nella seduta del 10.10.2017, un contributo finanziario straordinario di € 465.000 finalizzato alla costruzione della nuova sede comunale;
- con Deliberazione di Giunta Municipale n. 105 del 07/11/2017 avente per oggetto “**COSTRUZIONE NUOVA SEDE MUNICIPALE. INDIVIDUAZIONE AREA**” è stata individuata l’area idonea alla realizzazione della nuova sede comunale ed approvato lo studio di fattibilità tecnico economica per la realizzazione dell’intervento;
- con Deliberazione della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 687 del 14.05.2018 avente per oggetto: “**APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA LA REGIONE EMILIA ROMAGNA - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE ED IL COMUNE DI CALDAROLA (MC) PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI INDICATI DALLA D.G.R. EMILIA-ROMAGNA N. 1513 DEL**

10/10/2017” la Regione Emilia Romagna ha deliberato la donazione di € 465.000,00, a favore del Comune di Calderola, finalizzata alla realizzazione di una nuova sede comunale;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 22.05.2018 avente per oggetto: ”APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA LA REGIONE EMILIA ROMAGNA - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE ED IL COMUNE DI CALDAROLA (MC) PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI INDICATI DALLA D.G.R. EMILIA-ROMAGNA N. 1513 DEL 10/10/2017 E N. 687 DEL 14/05/2018, PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE COMUNALE.” è stata accettata la generosa donazione della Regione Emilia Romagna;
- che sulla base dello studio di fattibilità approvato, ai fini della realizzazione della nuova sede comunale è prevista una spesa complessiva pari ad € 605.000,00;
- con nota della Regione Marche Servizio - Protezione Civile – Soggetto Attuatore Sisma 2016 acquisita al protocollo Comunale in data 06/03/2018 prot. n. 2347 sono state ritenute ammissibili ed ascrivibili alla contabilità speciale Sisma 2016 le spese previste per la fondazione ed opere di urbanizzazione finalizzate alla realizzazione della nuova sede comunale per l'importo complessivo pari ad € 140.000,00;
- che il Comune di Calderola non dispone di aree di proprietà pubblica su cui realizzare la nuova sede comunale;
- che l'area in Via Rimessa identificata catastalmente al Foglio n. 1 – Particella n. 786 (porz.) – Comune di Calderola (MC), della superficie di mq. 4.451 (RD € 17,24 e RA € 22,99) di proprietà del signor TARDELLA Tiziano – è stata individuata idonea quale area per la realizzazione della nuova sede comunale;
- per l'area di cui sopra è stata acquisita la disponibilità da parte dei suddetti proprietari con lettera agli atti Prot. 6669 del 30-06-2018;
- con Ordinanza Sindacale n. 151 (R.G. 158) del 02.07.2018 avente per oggetto “SISMA 2016 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI URGENZA DELLA PORZIONE DI AREA UBICATA IN VIA RIMESSA E DISTINTA CATASTALMENTE AL FOGLIO 1 PARTICELLA 786. DITTA: TARDELLA TIZIANO” è stata disposta l'occupazione di urgenza dell'area in Via Rimessa identificata catastalmente al Foglio n. 1 – Particella n. 786 (porz);
- detta sede è stata completata ed inaugurata in data 30/11/2019;

Da quanto sopra premesso, il Comune di Calderola ha occupato l'area ubicata in Via Rimessa e identificata catastalmente al Foglio n. 1 – Particella n. 786 (porz.) ai fini della realizzazione della nuova sede comunale. Con la presente perizia si intende valutare la soluzione economicamente più vantaggiosa tra la prosecuzione dell'occupazione temporanea e l'esproprio con la conseguente acquisizione dell'area al patrimonio pubblico, come richiesto dalla Regione Marche con nota assunta al protocollo comunale n. 11031 del 13/11/2019.

2. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

È quello di valutare la soluzione economicamente più vantaggiosa tra la prosecuzione dell'occupazione temporanea e l'esproprio con la conseguente acquisizione dell'area al patrimonio pubblico dei beni immobili citati in premessa e nel seguito meglio illustrati, costituiti da terreno ubicato in adiacenza al centro abitato del Comune di Calderola e occupato in via provvisoria per la realizzazione della nuova sede comunale.

3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il sito individuato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione della nuova sede comunale è ubicata in Via Rimessa, a circa 500 m a nord dal centro storico del Comune di Calderola in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche differenti e da una recente lottizzazione solo parzialmente edificata. L'area oggetto di stima, risulta localizzato a pochi metri dal nuovo plesso scolastico “Simone de Magistriis” e dai principali collegamenti viari della zona in particolare dalla *Strada Provinciale 502* e dal raccordo autostradale Civitanova Marche – Foligno (SS77) che

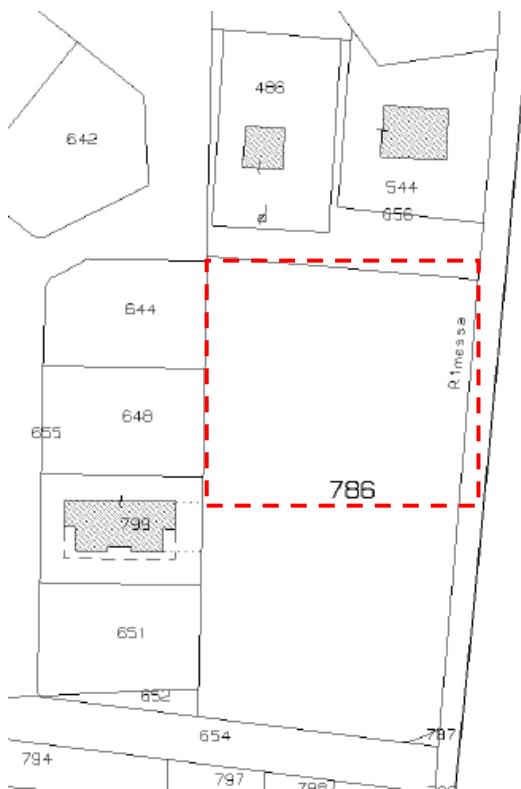
collegano i comuni limitrofi al parco nazionale dei Monti Sibillini ai comuni della Vallesina. La porzione di area oggetto di occupazione/esproprio ha una superficie complessiva di mq 2.000,00. La sua conformazione è regolare di tipo quadrangolare con giacitura in lieve pendenza.

3.1 DATI CATASTALI

L'area in esame è censita al Catasto Terreni del Comune di Calderola e i principali dati sono riportati nella sottostante tabella.

OCCUPAZIONE D'URGENZA PER REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE COMUNALE					
PIANO PARTICELLARE PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA					
COMUNE DI CALDAROLA					
N°	Fg.	P.la	Qualità	Sup. Tot.	Sup. da Occupare
1	1	786	SEM. ARBORATO	4.451,00	2.000,00

Di seguito si riporta stralcio della planimetria catastale - fg. 1 p.la 786 con evidenziata l'area occupata.



3.2 CONFINI

L'area di cui in oggetto confina con i seguenti mappali del Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Calderola:

- a ovest con i mappali 644-648-799-651 e 652 (porz.);
- a nord con il mappale 656;
- a sud con il mappale 654 – Via dei Missionari Maceratesi;
- ad est con la strada comunale denominata Via Rimessa.

4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il piano particellare per l'occupazione temporanea d'urgenza dell'area individuata catastalmente al fg. 1 particella n. 786 comprende i dati fondamentali della stessa, in particolare la destinazione d'uso prevista dal

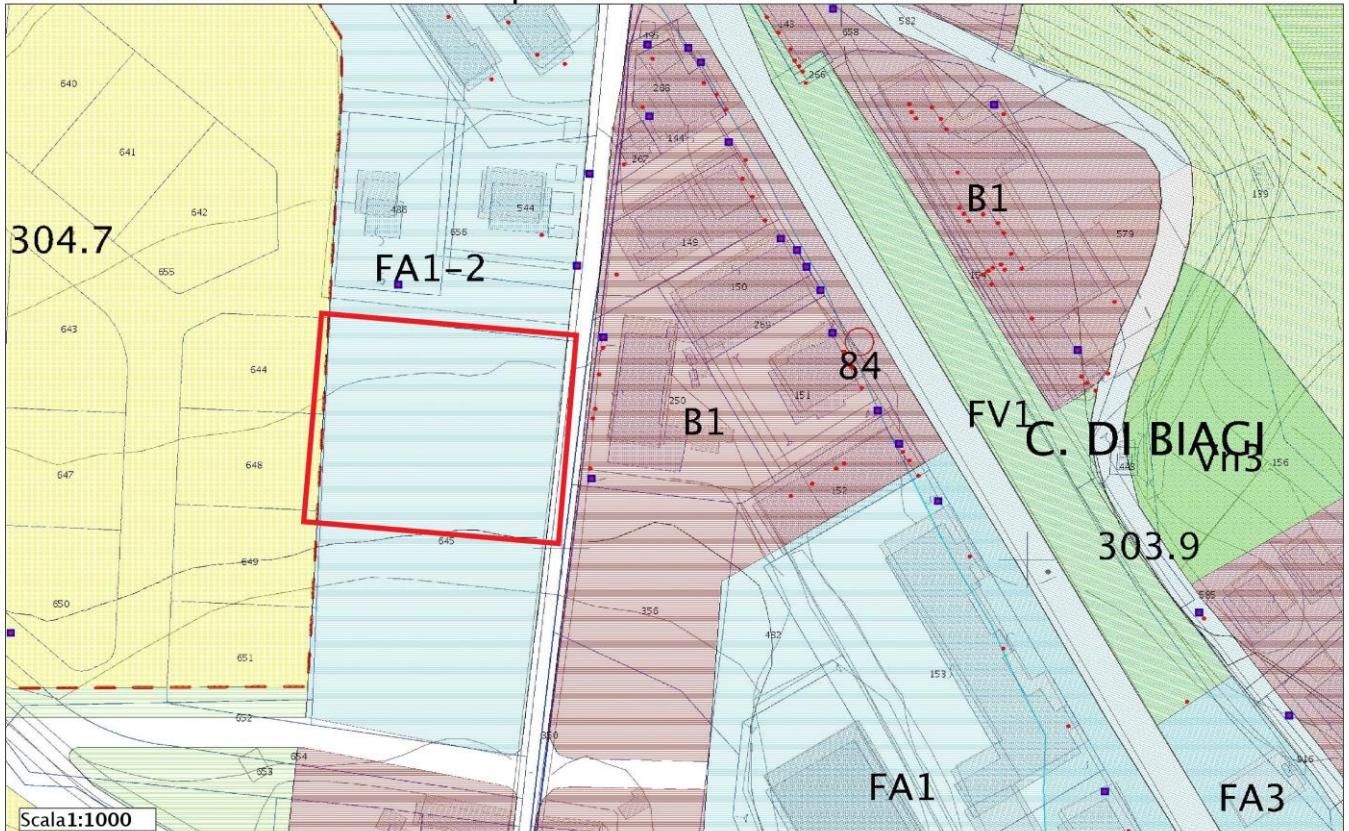
PRG da cui dipende il valore unitario di esproprio/occupazione dell'area in oggetto.

OCCUPAZIONE D'URGENZA PER REALIZZAZIONE DI STRUTTURA TEMPORANEA SEDE COMUNALE									
PIANO PARTICELLARE PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA									
COMUNE DI CALDAROLA									
N°	Fg.	P.Illa	Qualità	Sup. Tot. (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup. da Occupare	Dest. Urbanistica	Proprietà
1	1	786	SEM. ARBORATO - Classe 1	4.451	€ 17,24	€ 22,99	2.000	F-A2 - Zone per Attrezzature di Interesse Comune	TARDELLA TIZIANO nato a San Ginesio (MC) il 30/10/1971 - Codice Fiscale TRDTZN71R30H876P - residente a Calderola (MC) Via Madonna della Croce n. 9

Di seguito si riporta:

- ✓ stralcio del PRG con evidenziata l'area oggetto di occupazione;

Fg. 1 – P.Illa 786
Area per Nuova Sede Comunali



Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Calderola è il Piano Regolatore Generale definitivamente approvato con D.C.C. n. 27 del 30/11/2013, adeguamento alle prescrizioni della Provincia di Macerata ai sensi dell'art. 26 co. 6 lett. a), L.R. 34/1992 D.C.C. n. 4 del 18/02/2013 e con D.G.P. n. 357 del 19/11/2012. La porzione di area oggetto di occupazione/esproprio ricade in Zona "FA1 - FA2 - Zone per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Calderola. Si riportano gli articoli delle N.T.A. che regolano gli interventi edilizi nella Zona:

ART. 29 – SOTTOZONE FA1-FA2- FA3- FA*

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello anche sovracomunale. Tali zone, con il riferimento all'art.3 del D.I. 02/04/68 N.º1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FA1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

- scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.

FA2) ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE QUALI:

- **Attrezzature sanitarie e assistenziali:** (case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).
- **Attrezzature sociali e culturali:** (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili);
- **Attrezzature religiose:** (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili);
- **Attrezzature amministrative e pubblici servizi:** (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili);
- Attrezzature tecniche e distributive:** impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, depositi mezzi comunali.

Tali zone sono soggetto a piano attuativo con intervento preventivo, di iniziativa pubblica e privata, e relative previsioni piano-volumetriche nel rispetto dei seguenti indici:

- If - Indice di densità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- Sc -Superficie coperta max: 30% della Sf;
- H - Altezza massima:10,50 ml. (esclusi campanili e chiese);
- Dc -Distanza dai confini: 10,00 ml.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. N.º61 della L.R. N.º34/92.

Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi si limitano ad una indicazione del tipo di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse senza vincolarne una specifica localizzazione.
... (omissis)

5. INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

A seguito dell'accordo quadro n. 150439 del 27/09/2016 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e la Protezione Civile la stima dell'indennità di occupazione e/o esproprio delle aree occupate in via d'urgenza e necessarie alla gestione dell'emergenza sisma 2016 è effettuata l'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della determinazione delle indennità di occupazione temporanea e di esproprio dovute agli aventi diritto dell'area occupata in via d'urgenza per la realizzazione della nuova sede comunale, il Responsabile del Settore Urbanistica–LL.PP.–Edilizia Privata, con nota prot. 7668 del 30/07/2018, con nota prot. 9021 del 07/09/2018 e successive integrazioni, ha provveduto ad inviare all'Agenzia delle Entrate la richiesta di determinazione dei valori unitari per il calcolo dell'indennità di occupazione temporanea e di esproprio.

Con nota acquisita al protocollo comunale n. 2849 del 27/03/2019, l'Agenzia delle Entrate ha inviato la relazione di stima per il calcolo dell'indennità di occupazione/esproprio ai sensi del D.P.R. 327/2001 e, con successiva Determinazione, il Responsabile del Settore Urbanistica–LL.PP.–Edilizia Privata ha approvato la relazione di stima ed i valori provvisori unitari dell'indennità di occupazione/esproprio ivi contenuti. Le modalità e i criteri di determinazione del valore unitario di calcolo dell'indennità di esproprio/occupazione provvisoria sono descritti nella sopra richiamata relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate.

Per quanto esposto nel precedente paragrafo, la porzione di terreno oggetto di stima, di 2.000,00 mq, risulta legalmente dotata di “vocazione edificatoria”, pertanto il suo valore venale è stato individuato considerandola come area edificabile. A seguito della determinazione del valore unitario per l'esproprio e l'occupazione temporanea, le indennità di esproprio/occupazione sono state determinate come di seguito indicato:

CALCOLO INDENNITÀ ESPROPRIIO/OCCUPAZIONE							
Fg.	P.IIA	Proprietà	Quota proprietà	Sup. Occupata [mq]	Valore unitario area [€/mq]	Quota Indennità Esproprio	Quota Indennità Occupazione Temporanea annuale
1	786	Tardella Tiziano - C.F. TRDTZN71R30H876P	1/1	2.000,00	16,00	€ 32.000,00	€ 2.666,67

Il proprietario con nota assunta al protocollo comunale n. 8819 del 19/09/2019 non ha accettato l'indennità proposta ed ha chiesto l'applicazione delle procedure previste dall'art. 21 co. 2 del DPR 327/01 e pertanto gli importi sopra determinati potrebbero essere oggetto di variazione.

6. STIMA CONVENIENZA ESPROPRIO RISPETTO ALL'OCCUPAZIONE PROVVISORIA

L'area individuata per la realizzazione della nuova sede comunale è stata sottoposta a verifica di idoneità da parte dai tecnici della Protezione Civile Regionale, il cui esito è stato comunicato con nota della Regione Marche Servizio - Protezione Civile – Soggetto Attuatore Sisma 2016 prot. n. 1256912 del 18/12/2017 acquisita al protocollo comunale in data 18-12-2017 con prot. n. 13380.

In sede di immissione in possesso è stato accertato lo stato dei luoghi e prodotta documentazione fotografica.

Ai fini della realizzazione dell'intervento non è stato necessario ricorrere alle deroghe in materia di edificabilità dei suoli previste dalle Ordinanze n. 388/2016 e successive in quanto la destinazione dell'area risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.

Dato atto che:

- l'indennità di occupazione provvisoria annuale è pari a 1/12 della corrispondente indennità di esproprio (art. 50 D.P.R. 327/2001);
- verosimilmente l'occupazione temporanea dell'area dove è stata realizzata la nuova sede temporanea comunale si protrarrà per almeno altri 7 anni visto che per il Palazzo comunale si stanno avviando le prime procedure connesse alla progettazione ed è previsto un intervento complessivo di importo pari ad € 7.000.000,00;
- l'intervento su Palazzo Pallotta ai fini del rientro delle funzioni strategiche comunali dovrebbe adeguare l'immobile alla normativa sismica vigente e detto intervento, ove realizzabile, potrebbe comportare anche tempi più lunghi;
- l'area è stata urbanizzata con oneri a carico delle Finanze Pubbliche;

Ai fini della stima della convenienza dell'esproprio dell'area rispetto alla prosecuzione dell'occupazione temporanea si fa riferimento alle seguenti motivazioni e considerazioni:

- in caso di occupazione per un periodo minimo di 7 anni l'indennità di occupazione risulterebbe pari a € 18.666,69 rispetto all'importo complessivo di esproprio stimato ad oggi in € 32.000,00;
- l'area è stata urbanizzata con un costo di € 173.000,00 a cui vanno sommati i costi di realizzazione dell'immobile sovrastante di € 525.000,00 per un costo complessivo di € 698.000,00;
- I costi da considerare per la rimozione di tutti i manufatti, sono relativi a:
 - progettazione intervento di demolizione e ripristino;
 - ottenimento di tutte le autorizzazioni per lo smaltimento dei materiali di risulta;
 - smontaggio e rimozione della costruzione fuori terra;
 - demolizione della fondazione;
 - rimozione di tutte le opere di urbanizzazione ivi compresi tubazioni, manti d'asfalto, pozzetti, ecc..
 - conferimento in discariche specializzate dei rifiuti derivanti dagli smontaggi e dalle demolizioni per ogni diversa tipologia di rifiuto;
 - ripristino morfologico ed ambientale dei luoghi;
 - riconfinamento, in contraddittorio, dell'area interessata;
 - ripristino delle recinzioni.

Tenuto conto dei lavori e delle attività da svolgere elencate, in via del tutto prudenziale, si ritiene di stimare in:

- € 400/mq il costo di ripristino connesso alla rimozione e smaltimento della costruzione;
- € 100/mq il costo di ripristino dell’area di pertinenza.
- in caso di prosecuzione dell’occupazione temporanea e successiva restituzione dell’area, risulta necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, previa rimozione dell’immobile, con un costo complessivo stimato in € 400/mq calcolato sulla superficie linda pari a circa 400 mq per un importo stimato necessario di € 160.000,00;
- in caso di prosecuzione dell’occupazione temporanea e successiva restituzione dell’area, risulta necessario procedere anche al ripristino dello stato dei luoghi dell’area di pertinenza con un costo complessivo stimato in € 100/mq calcolato sulla superficie residua del lotto pari a circa 1600 mq per un importo stimato necessario di € 160.000,00;
- il costo diretto per l’occupazione temporanea per un arco temporale stimato di anni 7 risulta pari a € 338.666,69 [€ 18.666,69 (indennità occupazione) + € 160.000,00 (rimozione e smaltimento costruzione) + € 160.000,00 (ripristino area di pertinenza)];
- considerato che l’investimento complessivo per la realizzazione dell’opera e delle relative urbanizzazioni è pari ad € 698.000,00, in caso di prosecuzione dell’occupazione temporanea e restituzione dell’area occupata, il costo per la stima della convenienza economica dell’esproprio rispetto all’occupazione è pari ad € 1.036.666,69 [€ 338.666,69 (costi diretti di ripristino e indennità occupazione) + € 698.000,00 (costi realizzazione opere)].

7. CONCLUSIONI

Da quanto sopra si evince che il costo diretto complessivo in caso di prosecuzione dell’occupazione temporanea per un arco temporale stimato di anni 7 e restituzione dell’area risulta almeno pari ad € 338.666,69 fermo restando che andrebbe perso l’investimento di € 698.000,00 per la realizzazione dell’opera e delle relative urbanizzazioni per un costo totale di € 1.036.666,69.

A fronte di un investimento per l’esproprio dell’area di € 32.000,00 i soli costi diretti di ripristino ed indennità di occupazione pari ad € 338.666,69 superano ampiamente il valore dell’area.

Ne consegue la convenienza dell’esproprio rispetto alla prosecuzione dell’occupazione temporanea anche nel caso non siano considerati i costi di realizzazione delle opere.

Anche una diversa determinazione del valore di occupazione/esproprio a seguito dell’espletamento delle procedure di cui all’art. 21 co.2 del DPR 327/01 non cambierebbe in maniera sostanziale i risultati sopraesposti risultando comunque conveniente l’esproprio dell’area rispetto alla sua occupazione temporanea.

Si evidenzia inoltre che i costi dell’eventuale ripristino delle condizioni iniziali dell’area occupata non erano e non sono previsti in alcun documento di programmazione e rendicontazione, nel momento in cui si decidesse di realizzarli dovrebbero essere reperite le necessarie risorse finanziarie.

In conclusione, appare indiscutibile l’economicità dell’esproprio definitivo rispetto ad un’occupazione temporanea con successiva restituzione e ripristino dell’area.

**Responsabile del Settore
Urbanistica-LL.PP.-Edilizia Privata
Ing. Andrea Spinaci ****

** Documento sottoscritto in forma digitale