



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

**OGGETTO: Sisma 2016 – intesa ai sensi articolo 3, comma 6 ordinanza 394/2016, oltre indicazioni operative ai fini del riconoscimento oneri indennità di occupazione temporanea e di esproprio per le aree di cui all’ordinanza 388/2016 e seguenti.**

**RELAZIONE DI STIMA ANALITICA INERENTE LA VALUTAZIONE  
DELLA MIGLIORE ALTERNATIVA TRA L'OCCUPAZIONE  
TEMPORANEA E L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE  
DELLE AREE OCCUPATE A SEGUITO DELL'EMERGENZA SISMA 2016**

1

Istruttori della pratica

*Dott. in Arch. Michele Dario*

*Geom. Noemi Gigli*

*Sig. Fabio Giacomini*

**Responsabile Ufficio Sisma**

*Arch. Marco Guardascione*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

## Sommario

1 - PREMESSE .....	3
1.1 Introduzione .....	3
1.2 La Sequenza Sismica .....	3
1.3 Obiettivo Della Perizia.....	4
2 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE .....	4
2.1 verbale di riunione del 21 novembre 2016 (Ns. prot. 5944 del 22/11/16) e relazione DiCoMac conseguente ....	4
2.2 verbale di riunione del 1 dicembre 2016 (Ns. prot. 6359 del 02/12/2016) e relazioni DiCoMac conseguenti ....	5
2.3 verbale di riunione del 21 dicembre 2016 (Ns. prot. 7109 del 22/12/16) e relazione DiCoMac conseguente .....	5
2.4 verbale di riunione del 12 gennaio 2017 (Ns. prot. 319 del 12/01/17).....	6
2.5 Conclusione e prima scelta delle aree per l’insediamento S.A.E. e dei servizi e funzioni pubbliche .....	6
3 – OPERE REALIZZATE.....	7
3.1 Inquadramento cartografico .....	7
3.2 — autorizzazioni di spesa/approvazioni del progetto da parte del Soggetto Attuatore.....	8
3.3 Attività svolte dall'Ente Comunale con riferimento alle attività di occupazione temporanea delle aree volte alla realizzazione degli interventi approvati .....	9
4 – PREMESSA ALLA PERIZIA DI STIMA .....	15
5 - RIFERIMENTI NORMATIVI.....	15
5.1 Indennità provvisoria di espropriazione (artt. 37-38-40 del D.P.R. 327/2001) e ss.mm.ii.....	15
5.2 Indennità aggiuntiva (art. 40 comma 4 e art. 42 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.).....	15
5.3 Decreti di esproprio - costi di trascrizione e voltura catastale (art. 23 comma 4 del D.P.R. 327/2001) e ss.mm.ii. ....	16
6 – QUANTIFICAZIONE DEI COSTI.....	16
6.1 Parcelle professionali per i frazionamenti e accertamenti catastali.....	16
6.2 Parcelle professionali per l’eventuale nomina dei tecnici ai fini della determinazione dell’indennità definitiva di espropriazione (art. 21 comma 6 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.).....	17
6.3 Costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi .....	17
7 – ANALISI DELLE ALTERNATIVE.....	18
7.1 Note alle successive tabelle.....	18
7.2 Soluzione 1: Espropriazione .....	19
7.3 Soluzione 2: Prosecuzione dell’occupazione temporanea fino al cessare della necessità e successiva rimessa in pristino dello stato dei luoghi.....	20
8-CONCLUSIONE .....	21



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

## 1 - PREMESSE

### 1.1 Introduzione

La Presente relazione analitica è stata redatta dai Tecnici dell'Ufficio Sisma al fine di fornire all'Amministrazione Comunale e a gli Enti Sovracomunali interessati, quali Servizio Protezione Civile Regionale e Nazionale, Regione Marche, Ufficio Speciale Ricostruzione, Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione sisma 2016 una corretta informativa circa la situazione delle occupazioni temporanee nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera avvenute a seguito degli eventi sismici.

### 1.2 La Sequenza Sismica

A partire da agosto 2016 il territorio del Comune di Castelsantangelo Sul Nera, come quello dell'intero Centro Italia, è stato interessato dai eventi definiti dall'INGV sequenza sismica Amatrice-Norcia-Visso, hanno avuto inizio ad agosto 2016 con epicentri situati tra l'alta valle del Tronto, i Monti Sibillini, i Monti della Laga e i Monti dell'Alto Aterno. Le principali scosse riscontrate sono state le seguenti:

- 24 agosto 2016, Mw 6, epicentro tra i Comuni di Accumoli e Arquata del Tronto
- 26 Ottobre 2016, Mw 5.4 e Mw 5.9 con epicentro tra i Comuni di Visso, Ussita e Castelsantangelo Sul Nera
- 30 Ottobre 2016, Mw 6.5 con epicentro tra i comuni di Norcia e Preci
- 18 gennaio 2017, n. 4 scosse con Mw intorno a 5 ed epicentri tra i comuni aquilani di Montereale, Capitignano e Cagnano Amiterno

Il Comune di Castelsantangelo Sul Nera è stato interessato da tutti gli eventi ed è risultato epicentro della scossa del 26.10.16 di Mw 5,4 e profondità 9Km.

Tali scosse hanno portato al danneggiamento di pressoché l'intero patrimonio immobiliare (inagibilità riscontrata nel 96% degli edifici circa) e delle infrastrutture stradali (tutte le strade comunali e provinciali interessate da interventi di ripristino da parte di ANAS, nominato soggetto attuatore per il ripristino della viabilità post sisma). In conseguenza del sisma si sono riscontrati anche sconvolgimenti idrogeologici con modifiche alle portate dei corsi d'acqua e dissesti gravitativi diffusi.

Dopo una primissima fase in cui si è operato a mezzo di tendopoli e con trasferimenti della popolazione presso strutture sulla costa, in considerazione delle due alternative che la normativa prevedeva, ovvero la realizzazione delle S.A.E. e la fornitura di Container, l'Amministrazione Comunale ha optato per la scelta delle S.A.E.



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

### 1.3 Obiettivo Della Perizia

La presente perizia ha l'obiettivo di individuare dunque la soluzione economicamente più vantaggiosa tra le seguenti:

- a) *corresponsione dell'indennità di occupazione fino all'espropriazione delle aree, da avviare nell'immediato;*
- b) *corresponsione dell'indennità di occupazione fino alla conclusione della ricostruzione con contestuale rimessa in pristino delle aree occupate prima della restituzione ai proprietari.*

## 2 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE

La scelta delle aree idonee per la realizzazione delle strutture temporanee è stata effettuata sulla base di diversi sopralluoghi tecnici svolti, ai fini in particolare, di valutare le condizioni di sicurezza delle aree scelte. I verbali redatti fanno seguito a differenti sopralluoghi congiunti realizzati in più fasi, ad opera di diversi gruppi di lavoro. Nel dettaglio la DiCoMac – Direzione di Comando e Controllo della Protezione Civile ha redatto diversi verbali di riunione, di cui si riportano sinteticamente i risultati.

Sono inoltre state redatte delle relazioni analitiche circa le aree analizzate che tenevano in considerazione delle risultanze dei dati IFFI (Indice dei Fenomeni Fransi Italiani) e delle cartografie geologiche, nonché dei sopralluoghi effettuati sul campo. In particolare si relaziona circa le aree analizzate e i risultati che si evincono nei rispettivi verbali.

4

### 2.1 verbale di riunione del 21 novembre 2016 (Ns. prot. 5944 del 22/11/16) e relazione DiCoMac conseguente

**Aree analizzate:** *Nocria 1, Nocria 2, Gualdo, Nocelleto, Vallinfante 1, Vallinfante 2*

**Problematiche valutate:** rischio alluvionale e da frana, dati IFFI, pericoli di alluvionamento, pericoli geologici e idrogeologici viabilità di accesso, vie di fuga, interferenze, criticità presenti e interventi provvisori ipotizzabili.

**Report:** i siti di Vallinfante 1 e 2 risultano essere non idonei per la presenza di fenomeni franosi cartografati IFFI. I siti Nocria 1 e 2 risultano essere non idonei per la presenza di fenomeni franosi cartografati IFFI. Il sito di Nocelleto risulta essere non idoneo in quanto collocato su un conoide alluvionale. Il sito di Gualdo risulta invece essere idoneo.



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

**2.2 verbale di riunione del 1 dicembre 2016 (Ns. prot. 6359 del 02/12/2016) e relazioni DiCoMac conseguenti**

**Aree analizzate:** *Zona Nerea C1, Zona Nerea C2, Zona Nerea C3, Nocria N2, Capoluogo P1 e Gualdo P3*

**Tipologie e destinazioni d'uso previste:** in questo verbale sono state approfondite anche le ipotetiche destinazioni d'uso idonee per ogni area, dunque le aree C1-C2-C3 sono state analizzate per la localizzazione di strutture destinate a servizi e funzioni pubbliche. Le zone di Nocria, Capoluogo e Gualdo per l'installazione delle S.A.E.

**Problematiche valutate:** rischio alluvionale e da frana, pericoli di alluvionamento, pericoli geologici e idrogeologici viabilità di accesso, vie di fuga, interferenze, criticità presenti e interventi provvisori ipotizzabili. Si fa presente che tale sopralluogo risulta essere più dettagliato e approfondito del precedente e corredato da numerose cartografie a supporto.

**Report:** Il sito C1 è ritenuto idoneo con prescrizioni inerenti la sistemazione della base del rilevato in corrispondenza del Fiume. Il sito C2 è ritenuto non idoneo a meno di utilizzarlo solo per strutture mobili e a seguito di realizzazione di opere di difesa da flussi idrici e colate a monte. Il sito C3 è ritenuto idoneo. Si ribadisce la non idoneità del sito N2, sono ritenuti invece idonei i siti P1 e P3.

**2.3 verbale di riunione del 21 dicembre 2016 (Ns. prot. 7109 del 22/12/16) e relazione DiCoMac conseguente**

5

**Aree analizzate:** *Vallinfante 3, Nocelleto Rapegna*

**Problematiche valutate:** rischio alluvionale e da frana, viabilità di accesso, vie di fuga, interferenze, criticità presenti e interventi provvisori ipotizzabili.

**Report:** il sito di Vallinfante 3 è risultato idoneo con le seguenti prescrizioni:

- realizzare preventivamente interventi di regimentazione delle acque a monte,
- realizzare preventivamente un intervento in più punti lungo la strada Vallinfante-Macchie per controllare i flussi di detrito e realizzare opere di ritenzione delle colate di detrito/valanghe.
- Risoluzione di problematiche di accesso, in particolare per i mezzi di trasporto delle SAE
- Mantenere un'adeguata distanza di sicurezza dagli edifici della frazione di Vallinfante onde evitare rischi di colli o interferenze con le attività di demolizione.

**Report:** il sito di Nocelleto Rapegna NR3 è risultato idoneo con le seguenti prescrizioni:

- mantenere un'adeguata distanza ed una quota più alta rispetto al torrente Rapegna, ed in particolare si suggerisce l'accesso da valle
- non sono individuate adeguate soluzioni per i rischi di colate detritiche.

*Per i motivi di cui sopra le aree non sono state utilizzate per realizzare le S.A.E.*



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

**2.4 verbale di riunione del 12 gennaio 2017 (Ns. prot. 319 del 12/01/17)**

**Aree analizzate:** *Gualdo, P1, Nocria, Nocelleto, Vallinfante*

**Report:** si riportano di seguito gli esiti per singola area:

- il sito di Gualdo non presenta criticità geomorfologiche, mentre risulta difficoltoso l'approvvigionamento del gas naturale e quello idrico.
- Il sito Capoluogo P1 non presenta criticità geomorfologiche, ma presenta criticità nell'accesso e di ristagno d'acqua
- Il sito Nocria non presenta criticità geomorfologiche, ma presenta criticità di accesso, con la possibilità di realizzare una nuova viabilità di accesso a valle di quella esistente
- Il sito Nocelleto non presenta criticità geomorfologiche, ma necessita interventi di rimozione macerie e rimodellamento dell'area, e risulta essere di modeste dimensioni.
- Il sito Vallinfante presenta criticità geomorfologiche e si rende necessaria una trattazione specifica.

**2.5 Conclusione e prima scelta delle aree per l'insediamento S.A.E. e dei servizi e funzioni pubbliche**

Per quanto sopra riportato in una prima fase i siti individuati sono stati per l'installazione,  
- delle S.A.E.:

- 1) Gualdo
  - 2) Nocria N2
  - 3) Capoluogo P1
- di servizi e funzioni pubbliche
- 4) Area C2 (lungo la s.p. 134)

6

Sono dunque state avviate tutte le procedure per la realizzazione delle opere nelle aree indicate. In particolare per l'area Capoluogo P1, a procedure già avviate, a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti, con nota della Regione Marche servizio Protezione Civile, Soggetto Attuatore Sisma 2016 n. 29, prot. 606240 del 23/06/2017, assunta a Ns. Prot. 5470 del 23/06/2017, veniva comunicato l'annullamento delle aree Capoluogo P1 in quanto non rispondenti ai requisiti di legge stabiliti dal D. Lgs 152/2006 e richiesti per l'insediamento delle soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.).

Si è dovuto pertanto procedere con urgenza ad individuare una ulteriore area dove localizzare la maggior parte delle S.A.E. previste sul territorio Comunale.

È stata individuata una zona, inizialmente non considerata in quanto limitrofa al Fiume Nera e a rischio esondazione. Per quanto sopra sono state necessarie opere propedeutiche per la



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

riperimetrazione dell'area R4 concordate con la Regione Marche- Servizio tutela, Gestione e Assetto del Territorio in fase di Conferenza di Servizi, verbalizzata in data 22/05/2017.

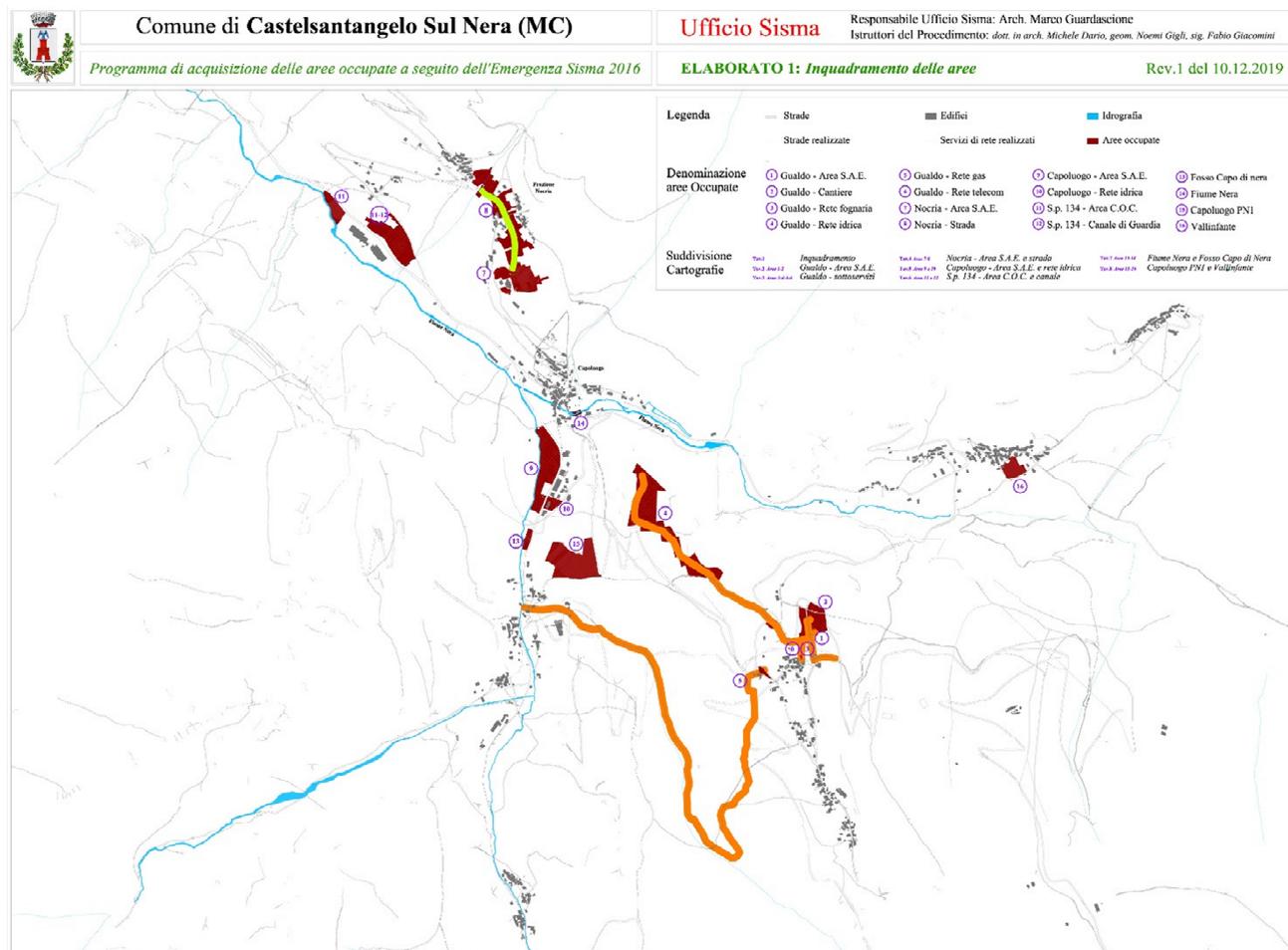
La stessa ha trattato i seguenti argomenti:

- “Autorizzazione, visti i lavori eseguiti e le risultanze dello studio idraulico, al Comune di Castelsantangelo sul nera alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico a supporto delle popolazioni colpite dal sisma 2016”
- “Approvazione del progetto di Riduzione del rischio idraulico del fosso capo di Nera con l'obiettivo di ripermimetrazione dell'area R4 cod 20\_11 del PAI Tevere”

A seguito degli interventi di messa in sicurezza realizzati dall' “Ex Genio Civile”, le cui risultanze sono agli atti (Certificato di Regolare Esecuzione del 04.01.18 a firma del D.L. e dell'Impresa) è stato possibile procedere a realizzare le S.A.E. su tale area.

## 3 – OPERE REALIZZATE

### 3.1 Inquadramento cartografico



\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

**3.2 — autorizzazioni di spesa/approvazioni del progetto da parte del Soggetto Attuatore**

***Area S.A.E. Capoluogo e opere propedeutiche***

- Decreto di approvazione del Dipartimento della Protezione Civile Regione Marche - Soggetto Attuatore Sisma 2016 N. 866, del 11/07/2017 Prot. Regione Marche 0686801 (Accordo quadro approvato con decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile rep. N.1239, del 25/05/2016) di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di fondazione dell'area SAE 4 Piazzale Piccinini e relativo quadro economico;

***Area S.A.E. Gualdo e opere propedeutiche***

- Decreto di approvazione del Dipartimento della Protezione Civile Regione Marche - Soggetto Attuatore Sisma 2016, n. 443 del 19/04/2017 Prot. Regione Marche 0354700 del 19/04/2017 (Accordo quadro approvato con decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile rep. N.1239, del 25/05/2016) di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di fondazione dell'area SAE 2 Gualdo e relativo quadro economico.

***Area S.A.E. Nocria e opere propedeutiche***

- Decreto del soggetto attuatore sisma 2016 n. 597 del 24 maggio 2017 assunto al Ns. Prot. 4749 del 25.05.2017 di approvazione del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e fondazione dell'area SAE della Frazione di Nocria.

***Accesso viario per area S.A.E. Nocria***

- Decreto del soggetto attuatore sisma 2016 n. 760 del 21 giugno 2017 assunto al Ns. Prot. 5397 del 21-06-2017 di approvazione del Progetto esecutivo dell'accesso viario relativamente all'area SAE della Frazione di Nocria.

***Area C.O.C. — Uffici comunali e canale di guardia***

- Progetto definitivo per i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'insediamento emergenziale dei pubblici servizi redatto dall'Ing. Piero Scarano approvato con deliberazione della giunta comunale N. 1 del 27/01/2017.

***Aree Fiume Nera***

- Progetto Esecutivo "OCDPC n. 388/2016. SISMA 2016 — Fiume Nera — Tratto a monte del centro abitato di Castelsantangelo sul Nera. Interventi per la riduzione del rischio idraulico e ripristino delle opere idrauliche." approvato con Decreto Del Soggetto Attuatore Sisma 2016 n. 464 del 15 marzo 2018



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

## ***Fosso Capo Di Nera***

- Progetto definitivo presentato dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio. P.F. Tutela del territorio di Macerata con sede in Macerata, in data 27/04/2017 e assunto al Ns. Prot. 3889 (Intervento A) e in data 08/05/2017 assunto al Ns. prot. 4222 (Interventi B e C) volti alla riduzione del rischio idraulico e ripermetrazione areaR4 PAI Tevere in Comune di Castelsantangelo Sul Nera.

## **3.3 Attività svolte dall'Ente Comunale con riferimento alle attività di occupazione temporanea delle aree volte alla realizzazione degli interventi approvati**

### ***3.3.a — Località Gualdo — Area S.A.E.***

- Ordinanza Sindacale di Occupazione N. 147 del 09/02/2017.
- Verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 28/04/2017, assunto a Ns. prot. n. 3964 del 02/05/2017.
- Verbale di approvazione del Layout dell'insediamento assunto al Ns. prot. n. 2508 del 10/03/2017.
- Verbale di consegna delle aree per l'insediamento delle S.A.E., assunto a Ns. prot. 1218 del 17 Febbraio 2017.
- Decreto del soggetto attuatore sisma 2016 di approvazione del progetto esecutivo n. 443 del 19/04/17.
- Verbale di accettazione dell'ubicazione della S.A.E., assunto a Ns. prot. 5974 del 13 Luglio 2017.
- Verbale di consegna delle chiavi delle S.A.E. dal Consorzio Stabile Arcale, assunto a Ns. prot. 6896 del 29 agosto 2017.
- Verbale di consegna delle chiavi di ogni singola S.A.E. al relativo assegnatario, assunto a Ns. prot. 7514 del 27 settembre 2017.
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Macerata — Ufficio Provinciale del Territorio, con nota assunta prot. n. 4666 del 22/05/2017.
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 11 del 13-07-2018.

9

### ***3.3.b — Località Gualdo — Cantiere***

- Ordinanza Sindacale di Occupazione N. 171 del 02/05/2017.
- Verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi assunto a Ns. prot. 4784 del 26/05/2017.



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Macerata — Ufficio Provinciale del Territorio, con nota assunta prot. n. 3940 del 10/04/2018.
- Per gli altri verbali si fa riferimento a quelli dell'area 3.1 essendo la presente area necessaria ai fini dell'installazione del cantiere propedeutico alla realizzazione di citata area.
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 12 del 10-08-2018.

### 3.3.c — Località Gualdo — Rete Fognaria

- Ordinanza Sindacale n. 206 del 14/07/2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione della rete fognaria
- Ordinanza Sindacale n. 672 del 13-07-2018 di restituzione di una particella non interessata dalla realizzazione delle S.A.E. (p.'71)
- Nota assunta a Ns. prot. 7689 del 27.08.2018 di trasmissione del rilievo definitivo delle opere realizzate da parte dell'ERAP Marche, il quale non coincide perfettamente con il rilievo di progetto, pertanto interessa alcune particelle diverse da quelle occupate
- Ordinanza Sindacale n. 776 del 26-09-2018 di Revoca dell'ordinanza n. 206 del 14-07-2017
- L'Ordinanza Sindacale n. 777 del 26-09-2018 di occupazione ora per allora delle particelle effettivamente interessate
- Il verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 18/07/2017 assunto a Ns. prot. n. 6301 del 27/07/2017;
- Il verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 18/07/2017 assunto a Ns. prot. n. 6302 del 27/07/;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta prot. n. 8576 del 04/10/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 21 del 08-11-2018.

10

### 3.3.d — Località Gualdo — Rete Idrica ASSM

- Ordinanza Sindacale N. 204 del 07-07-2017, di occupazione dei terreni per la realizzazione della rete idrica
- Verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 18/07/2017 assunto a Ns. prot. n. 6302 del 27/07/2017;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns prot. n. 6106 del 21/06/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 13 del 10-08-2018.

\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

### **3.3.e - Località Gualdo - Rete Gas RANTON**

- Ordinanza Sindacale N. 208 del 02-08-2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione della rete del gas
- Verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 03/08/2017 assunto a Ns. prot. n. 6415 del 03/08/2017;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 8576 del 04/10/2018;
- Nota assunta al Ns prot. 2273 del 13/05/2019 con la quale il Sig. Cipollari Pierangelo per conto della Cipollari Costruzioni dichiara di essere stato informato dalla ditta Ranton dell'esecuzione dei lavori sulla particella di proprietà della citata ditta e di rinunciare alla relativa indennità. Per quanto sopra non è stata redatta relativa determinazione;

### **3.3.f - Località Gualdo - Rete telecom**

- Ordinanza Sindacale N. 209 del 04-08-2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione della rete idrica e telecom;
- Verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi del 04/08/2017 assunto a Ns. prot. n. 6509 del 07/08/2017;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 5682 del 05/06/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 9 del 26-06-2018.

11

### **3.3.g - Località Nocria – Area S.A.E.**

- Ordinanza Sindacale N. 144 del 09-02-2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione dell'area S.A.E. di Nocria;
- Verbale di accertamento dello stato dei luoghi del 01/06/2017 assunto a Ns. prot 4987 del 01/06/2017 (relativo all'area S.A.E. e quella della strada);
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 4885 del 10/05/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 6 del 26-06-2018.

### **3.3.h- Località Nocria - Strada di accesso alle S.A.E.**

- Ordinanza Sindacale N. 178 del 24-05-2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione della strada di accesso all'area S.A.E. di Nocria;



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

- Verbale di accertamento dello stato dei luoghi del 01/06/2017 assunto a Ns. prot. 4987 del 01/06/2017 (relativo all'area S.A.E. e quella della strada);
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 9821 del 04/12/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 14 del 19-04-2019.

### **3.3.i- Capoluogo - Area S.A.E in prossimità del Piazzale Piccinini**

- Ordinanza Sindacale N. 169 del 24-05-2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione dell'area S.A.E. di Capoluogo/Piazzale Piccinini;
- Verbale di accertamento dello stato dei luoghi assunto a Ns. prot. 4776 del 25/05/2017;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 4282 del 19-04-2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 7 del 26-06-2018.

### **3.3.l— Capoluogo — Rete idrica propedeutica all'area S.A.E.**

- Ordinanza Sindacale N. 335 del 17.11.2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione dell'area S.A.E. di Capoluogo/Piazzale Piccinini;
- Verbale di accertamento dello stato dei luoghi assunto a Ns. prot. 8955 del 17.11.2017;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 5681 del 05/06/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 8 del 26-06-2018.

12

### **3.3.m — S.p. 134 — Area C.O.C. uffici comunali, servizi e funzioni pubbliche**

- Ordinanza Sindacale N. 2 del 04.01.2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione dell'area C.O.C., uffici comunali, servizi e funzioni pubbliche;
- Verbale di somma urgenza ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 così come richiamato dall'ordinanza CDPC n. 388 del 26 agosto 2016 del 27/01/2017 redatto da parte del responsabile ufficio tecnico comunale geom. Giovanni Battista Ricci;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 5050 del 17/05/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 10 del 12-07-2018.



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

### **3.3.n— S.p. 134 — Canale di guardia a protezione della nuova sede C.O. C. uffici comunali, servizi e funzioni pubbliche**

- Ordinanza Sindacale N. 152 del 03.03.2017 di occupazione dei terreni per la realizzazione di un canale di guardia a protezione della nuova sede C.O.C., uffici comunali, servizi e funzioni pubbliche;
- Verbale di somma urgenza ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 così come richiamato dall'ordinanza CDPC n. 388 del 26 agosto 2016 del 27/01/2017 redatto da parte del responsabile ufficio tecnico comunale geom. Giovanni Battista Ricci;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 5053 del 17/05/2018;
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 14 del 10-08-2018.

### **3.3.o— Fosso Capo di Nera**

- Ordinanza Sindacale N. 267 del 07.12.2016 di Occupazione temporanea appezzamenti di terreno per realizzazione canale di rientro verso il fosso Capo di Nera in Località Nocelleto;
- Verbale di somma urgenza art. 163 D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. assunto al protocollo della Regione Marche con id. 10661064/5/12/2016/PTGC-MFA
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 4666 del 22/05/2017;

13

### **3.3.p— Fiume Nera**

- Ordinanza Sindacale N. 141 del 05-02-2018 di Occupazione temporanea delle porzioni di terreno per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 6 ordinanza OCDPC 388 del 26/08/2016, per la riduzione del rischio idraulico e ripristino delle opere idrauliche. Progetto SISMA 2016 Fiume Nera Tratto a monte del centro abitato di Castelsantangelo sul Nera."
- Il verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi assunto al protocollo comunale al n. 1143 in data 06-02-2018.
- Ordinanza Sindacale N. 773 del 20-09-2018 di Occupazione temporanea di ulteriori porzioni di terreno per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 6 ordinanza OCDPC 388 del 26/08/2016, per la riduzione del rischio idraulico e ripristino delle opere idrauliche. Progetto SISMA 2016 Fiume Nera Tratto a monte del centro abitato di Castelsantangelo sul Nera.";
- Il verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi assunto al protocollo comunale con id. 92748 del 05/09/2018.
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con note assunte al Ns. prot. al n. 5679 del 05/06/2018 e al n. 9819 del 04/12/2018;

\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

**3.3.q— Ipotesi area S.A.E. non realizzata Capoluogo PNI**

- Ordinanza Sindacale N. 145 del 09-02-2017, di occupazione dei terreni per la realizzazione dell'area S.A.E. in Loc. Capoluogo PN1;
- Ordinanza Sindacale N. 210 del 10-08-2017, di revoca totale dell'Ordinanza Sindacale N. 145 del 09-02-2017;
- Verbale di accertamento dello stato dei luoghi del 28/04/2017 assunto a Ns. prot 3965 del 02/05/2017;
- Nota della Regione Marche servizio Protezione Civile, Soggetto Attuatore Sisma 2016 n. 29, prot. 606240 del 23/06/2017, assunta a Ns. Prot. 5470 del 23/06/2017, di comunicazione dell'annullamento delle aree Capoluogo P1 in quanto non rispondenti ai requisiti di legge stabiliti dal D. Lgs 152/2006 e richiesti per l'insediamento delle soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.);
- Ordinanza sindacale N. 210 del 10/08/2017, pubblicazione n. 356 del 10/08/2017 ad oggetto "Revoca totale dell'Ordinanza n. 145 del 09/02/2017 Occupazione temporanea appezzamenti di terreno per realizzazione S.A.E. in località Capoluogo (P1)", Questa Amministrazione ha provveduto a restituire le aree occupate in precedenza ai legittimi proprietari;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 4666 del 22/05/2018
- Determinazione Responsabile Ufficio Sisma – Area Pubblica N. 15 del 13-09-2018.

14

**3.3.r — Ipotesi area S.A.E. non realizzata Vallinfante**

- Ordinanza Sindacale N. 146 del 09-02-2017, di occupazione dei terreni per la realizzazione Ordinanza dell'area S.A.E. in Loc. Vallinfante;
- Valutazione dell'indennità di occupazione/esproprio da parte dell'agenzia delle entrate Direzione Regionale delle Marche — Ufficio Attività Immobiliari, con nota assunta al Ns. prot. n. 9821 del 04/12/2018;
- A seguito delle diverse problematiche emerse durante i sopralluoghi svolti a vario titolo, rispettivamente dal CNR – IRPI e Regione Marche Servizio Protezione Civile si è ritenuto di non realizzare più l'area S.A.E. prevista in Loc. Vallinfante;
- Progetto esecutivo dell'area S.A.E. di Piazzale Piccinini, approvato con decreto del soggetto attuatore Sisma 2016 n. 866 dell'11 Luglio attesta la possibilità di accogliere per l'area di Piazzale Piccinini un numero di SAE adeguato anche a ricomprendere quelle previste a Vallinfante;
- Ordinanza Sindacale N. 211 del 10/08/2017, di revoca totale dell'Ordinanza n. 146 del 09/02/2017;

\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

## 4 – PREMESSA ALLA PERIZIA DI STIMA

Per realizzare la presente perizia in prima istanza sono state definite tutte le voci di costo che incideranno nel confronto tra le due soluzioni, che sono quelle elencate nei paragrafi seguenti. Gli importi dettagliati negli allegati alla presente perizia sono evidentemente da considerare indicativi (come meglio dettagliato al punto successivo 5-riferimenti normativi), potendo ad esempio variare in ragione dell'eventuale mancata accettazione dell'indennità provvisoria di espropriazione da parte dei proprietari, ed alla conseguente ridefinizione della stessa, oltre che dalla data di effettiva corresponsione dell'indennità definitiva di espropriazione, dalla quale cessa il periodo di occupazione rispetto al quale andrà corrisposta la pertinente indennità.

## 5 - RIFERIMENTI NORMATIVI

### 5.1 Indennità provvisoria di espropriazione (artt. 37-38-40 del D.P.R. 327/2001) e ss.mm.ii.

L'indennità provvisoria di espropriazione da corrispondere ai proprietari degli immobili è stata quantificata dall'Agenzia delle Entrate in esecuzione dell'Accordo Quadro Nazionale tra il Dipartimento della Protezione Civile Nazionale e l'Agenzia delle Entrate AGE. AGEDC001 R. Ufficiale 0150439 del 27/09/2016.

Si precisa che i valori dell'indennità di occupazione sono stati parametrati sulla superficie occupata, che non sempre coincide nella quasi totalità dei casi con quella da espropriare. In alcuni casi, l'area occupata in fase immediatamente post emergenziale è risultata sovrabbondante rispetto all'effettivo ingombro dell'insediamento scaturito dal processo di definizione del layout finale, pertanto si è proceduto a restituire le porzioni non utilizzate a conclusione dei lavori. Lo stesso è avvenuto per le aree di cantiere o per le aree interessate dal passaggio di sottoservizi, per le quali in particolare, si è considerato, a fine lavori, di mantenere la servitù di passaggio, indennizzata, per una fascia di 1,5 m per lato in modo da consentire eventuali operazioni di manutenzione.

### 5.2 Indennità aggiuntiva (art. 40 comma 4 e art. 42 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.)

Altra voce di costo è rappresentata dalle indennità aggiuntive, da corrispondere a chi di pertinenza tra i seguenti soggetti:

- *al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001);*
- *al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto dell'occupazione, sia stato costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 42 del D.P.R. 327/2001).*

Non essendo possibile al momento, anche in relazione del mancato aggiornamento dei dati catastali



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

riscontrato in fase di notifica delle determinazioni di indennizzo, con conseguente difficoltà nella individuazione dei proprietari effettivi, verificare quali abbiano il diritto all'indennità aggiuntiva. In attesa di acquisire tali informazioni a mezzo comunicazione dei singoli proprietari, si è considerato, in maniera prudenziale, un incremento del valore totale dei costi del 5%, come precisato nella tabella "Stima dei Costi aggiuntivi".

## 5.3 Decreti di esproprio - costi di trascrizione e voltura catastale (art. 23 comma 4 del D.P.R. 327/2001) e ss.mm.ii.

Sono a carico del beneficiario, e vanno dunque considerati tra le spese necessarie per l'espropriazione degli immobili, i costi di trascrizione e voltura catastale (*Allegato E*) dei trasferimenti di proprietà conseguenti all'emissione ed esecuzione dei decreti di esproprio, che qui si riepilogano:

- a) imposta di registro:** 15% dell'importo dell'indennità definitiva di espropriazione nel caso di trasferimento di immobili non edificabili  
9% dell'importo dell'indennità definitiva di espropriazione nel caso di trasferimento di immobili edificabili o legittimamente edificati  
con un importo minimo di € 1.000 per ogni singolo trasferimento;
- b) imposta ipotecaria:** € 50,00 / 2% del valore per ogni trasferimento;
- c) voltura catastale:** € 55,00 per ogni trasferimento di edificio o particella.

16

Sono inoltre prese in considerazione le spese per l'effettuazione delle visure catastali, conteggiate in € 0,90 per ogni particella. Da segnalare che il trasferimento è unico per ogni accoppiata acquirentecedente, a prescindere dal fatto che il soggetto cedente sia proprietario di più immobili. Il calcolo dettagliato nell' "Allegato E" viene proposto con l'ipotesi di preventiva accettazione dell'indennità da parte del beneficiario, considerando dunque gli importi eventualmente maggiorati secondo quanto già enunciato.

## 6 – QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

### 6.1 Parcelle professionali per i frazionamenti e accertamenti catastali

Come evidenziato nelle note riportate alle tabelle allegate alla presente relazione, si fa notare che ove l'espropriazione riguarderà porzioni di particelle catastali, la consistenza di queste dovrà essere definita esattamente mediante frazionamento catastale, per il quale si rende necessario prevedere un idoneo compenso a favore del/dei soggetto/i che ne sarà/saranno incaricato/i.



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

Questa casistica interessa quasi tutte le aree per un numero variabile di particelle come si evince dalle tabelle allegate. Le parcelle sono state determinate sulla base dei prezzi di mercato, prendendo a riferimento tabelle parametriche predisposte da associazioni di professionisti.

In particolare la Tab. A – Costi catastali riporta dettagliatamente quanto sopra esposto, e la stessa riporta un importo di stima complessivo pari ad € 106.595,00.

I costi di cui sopra si rendono necessari sia nell'ipotesi in cui si procedesse all'espropriazione che qualora si procedesse con l'occupazione temporanea. In entrambi i casi andrebbero infatti effettuate le verifiche catastali e l'individuazione dell'esatta superficie occupata per ogni particella, in modo da valutare eventuali successive restituzioni parziali.

## **6.2 Parcelle professionali per l'eventuale nomina dei tecnici ai fini della determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione (art. 21 comma 6 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.)**

Rimangono infine da considerare le parcelle professionali spettanti ai tecnici da nominare in caso di mancata accettazione dell'indennità provvisoria di espropriazione da parte dei beneficiari ai fini della determinazione dell'indennità definitiva. La stima previsionale di tali somme non può effettuarsi ad oggi se non in maniera del tutto aleatoria, per cui viene in tal senso assunto forfaitariamente un importo complessivo di € 30.000.

17

## **6.3 Costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi**

La stima dei costi correlati alla rimessa in pristino delle aree trasformate con l'allestimento delle 3 aree S.A.E. e della sede municipale temporanea, comporta una complessa valutazione numerica, che si scontra però immediatamente con i dubbi sulla concreta realizzabilità di una simile operazione. Basti pensare a come sarebbe possibile rimuovere opere le platee di fondazione o il canale di guardia, o, a maggior ragione, la strada di accesso all'area S.A.E. di Nocria. Si ritiene in questo frangente non sia opportuno procedere a tale analisi che richiederebbe un ingente dispendio di energie con il rischio di una non adeguata precisione. Si ritiene di dover annotare che tale costo andrà comunque considerato, in un secondo tempo, in base alla scelta che effettuerà l'Amministrazione e all'evoluzione del quadro normativo.



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---

**7 – ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

**7.1 Note alle successive tabelle**

**NOTA 1:** I Frazionamenti sono calcolati anche nel caso dell'occupazione temporanea al fine di individuare le aree gravate da servitù e restituire le parti non necessarie

**NOTA 2:** Rivalutazione calcolata sulla base dell'Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Ottobre 2019 per l'anno 2018 pari a 1,009 e si stima con crescita annua costante

**NOTA 3:** - al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001); - al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto dell'occupazione, sia stato costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 42 del D.P.R. 327/2001). Non essendo possibile conoscere preliminarmente quali dei proprietari fossero coltivatori diretti e quali colture effettivamente praticassero si stima un incremento complessivo del 10%.

**NOTA 4:** Sono da prevedere dei costi di ripristino delle aree in caso di restituzione delle aree in quanto le stesse andrebbero restituite nello stato di fatto e di diritto del momento dell'acquisizione. È complesso stimare tali costi e non si ritiene sia questo il momento di effettuare tale stima, si tiene comunque nota di tale costo da considerare in futuro.

**NOTA 5:** è considerata cautelativamente una percentuale di imprevisti del 10% per coprire costi di eventuali ricorsi, contestazioni dell'indennità, contestazioni dell'effettiva superficie occupata e relative verifiche ecc...



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

**7.2 Soluzione 1: Espropriazione**

<b>IPOTESI 1 - ESPROPRIO</b>	importo	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	<b>IPOTESI 1 - ESPROPRIO</b>		
A. COSTI CATASTALI	€ 106.595,00	€ 106.595,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	SUB-TOTALI	TOTALE DOPO ANNI 12	
B. COSTI ESPROPRIO E PASSAGGI	€ 496.768,74	€ 496.768,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
C. INDENNITA' AGGIUNTIVA DA CORRISPONDERE A CHI DI PERTINENZA <sup>3</sup>	€ 49.676,87	€ 49.676,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
D. COSTI DI RIPRISTINO AREE <sup>4</sup>	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
E. PARCELLE PROFESSIONALI PER I TECNICI CHE ANDRANNO A DETERMINARE L'INDENNITA' DEFINITIVA	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
		€ 683.040,61														subtot. 1
subtotale 1 - costi una tantum																€ 683.040,61
F. IMPREVISTI (10%) <sup>5</sup>	€ 0,00	€ 68.304,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			subtot. 2
subtotale 2 - imprevisti																€ 68.304,06
<b>G. TOTALE UNA TANTUM IPOTESI 1 ESPROPRIO</b>																



**COMUNE di**  
**CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

**7.3 Soluzione 2: Prosecuzione dell'occupazione temporanea fino al cessare della necessità e successiva rimessa in pristino dello stato dei luoghi**

IPOTESI 2 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA -importo per anno	A. COSTI FRAZIONAMENTI CATASTALI	B. COSTI OCCUPAZIONE ANNUA	C. INDENNITA' AGGIUNTIVA DA CORRISPONDERE A CHI DI PERTINENZA <sup>3</sup>	parziale A+B+C	D. RIVALUTAZIONE ISTAT	E. PARCELLE PROFESSIONALI PER I TECNICI CHE ANDRANNO A DETERMINARE L'INDENNITA' DEFINITIVA	F. COSTI PASSAGGI DI PROPRIETA'	parziale annuo <sup>2</sup>	G. IMPREVISTI (10%) <sup>5</sup>	H. TOTALE ANNUO
1°	€ 40.000	€ 22.074,78	€ 2.207,48	€ 64.282,26	1,009	€ 20.000,00		€ 84.283,27	€ 8.428,33	€ 92.711,60
2°		€ 22.074,78	€ 2.227,35	€ 24.302,13	1,009			€ 24.520,85	€ 2.452,08	€ 26.972,93
3°		€ 24.520,85	€ 2.247,39	€ 26.768,24	1,009			€ 24.741,54	€ 2.474,15	€ 27.215,69
4°		€ 24.741,54	€ 2.267,62	€ 27.009,15	1,009			€ 24.964,21	€ 2.496,42	€ 27.460,63
5°		€ 24.964,21	€ 2.288,03	€ 27.252,24	1,009			€ 25.188,89	€ 2.518,89	€ 27.707,78
6°		€ 25.188,89	€ 2.308,62	€ 27.497,51	1,009			€ 25.415,59	€ 2.541,56	€ 27.957,15
7°		€ 25.415,59	€ 2.329,40	€ 27.744,98	1,009			€ 25.644,33	€ 2.564,43	€ 28.208,76
8°		€ 25.644,33	€ 2.350,36	€ 27.994,69	1,009			€ 25.875,13	€ 2.587,51	€ 28.462,64
9°		€ 25.875,13	€ 2.371,51	€ 28.246,64	1,009			€ 26.108,00	€ 2.610,80	€ 28.718,80
10°		€ 26.108,00	€ 2.392,86	€ 28.500,86	1,009			€ 26.342,97	€ 2.634,30	€ 28.977,27
11°		€ 26.342,97	€ 2.414,39	€ 28.757,37	1,009			€ 26.580,06	€ 2.658,01	€ 29.238,07
12°		€ 26.580,06	€ 2.436,12	€ 29.016,18	1,009			€ 26.819,28	€ 2.681,93	€ 29.501,21
SUB-TOTALE 1								€ 366.484,11		
SUB-TOTALE 2									€ 36.648,41	
<b>TOTALE DOPO ANNI 12</b>									<b>€ 403.132,52</b>	

**DIFFERENZA IPOTESI 1 - IPOTESI 2**

€ 751.344,67 - € 403.132,52 = € 348.212,15

\\192.168.10.133\Scambio\UFFICIO SISMA\05 OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE\AGENZIA ENTRATE\15 Acquisizione delle Aree e Rendicontazioni\1 - Stime costi\5 Stima analitica (relazione)



# COMUNE di CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

## 8-CONCLUSIONE

Sulla base di quanto sopra relazionato, nelle more di una futura scelta che l'Amministrazione Comunale intende operare in merito all'eventuale acquisizione al patrimonio delle aree ad oggi occupate, si ritiene opportuno far presente di voler considerare in maniera decisa la possibilità dell'esproprio, seppur più oneroso nell'arco dei 12 anni. Si giunge a questa conclusione anche in considerazione del fatto che ad oggi sono già passati tre anni dalle occupazioni a seguito del sisma, e sono in corso ancora solo le procedure emergenziali, tanto che lo stato di emergenza è stato recentemente prorogato. Si può con facilità prevedere che il periodo di occupazione si protrarrà ben oltre i 12 anni presi a riferimento dall'Agenzia delle Entrate, sulla base delle vigenti normative, come orizzonte temporale entro cui si ammortizza il costo di occupazione, pur dovendo considerare gli ulteriori costi meglio dettagliati negli allegati, i quali si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima.

Si rimanda pertanto ad un periodo successivo, entro la scadenza del 31 gennaio 2020, la comunicazione delle intenzioni di Questa Amministrazione in merito.

*Castelsantangelo sul Nera, 13 dicembre 2019*

21

### **Gli istruttori della pratica**

- *Dott. in arch. Michele Dario*
- *Sig. Fabio Giacomini*
- *Geom. Noemi Gigli*

**Il Responsabile Ufficio Sisma**  
*( Arch. Marco Guardascione )*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa