

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>1 CRITERI DI VALUTAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE</b> .....	3
1.1 GENERALITA' .....	3
<b>2 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE PER LE AREE EDIFICABILI</b> .....	3
2.1 CESSIONE VOLONTARIA .....	4
2.2 RITENUTE – REGIME FISCALE DELLE INDENNITA' PER LE AREE EDIFICABILI .....	5
2.3 ADEGUAMENTO DELL'INDENNITA' AI FINI DELL'I.C.I. ....	5
2.4 INDENNITA' DI OCCUPAZIONE D'URGENZA.....	5
<b>3 LE INDENNITA' COMPLEMENTARI</b> .....	6
3.1 L'ACQUISIZIONE DELLE AREE RELITTE .....	6

**Nella presente relazione sono stati giustificati i valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di espropriazione e di occupazione d'urgenza da corrispondere ai proprietari degli immobili necessari per la esecuzione dei lavori riguardante il:**

“PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI N.104 ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA AGEVOLATA FINANZIATI CON L.R. 79/75 E L. 457/78 IN LOCALITA' PARUTA, ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA DI N.227/1999 E DECRETATO CON D.A.R.T.A. N. 431/DRU DELL'08/11/1999”.

### **PROPOSTA DI VARIANTE.**

#### **PREMESSO:**

**Che** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 227 del 3/8/1999 è stato approvato il programma costruttivo, redatto ai sensi della L.R. n. 22 del 6/4/1996, art. 25 comma 3, in località Paruta, presentato dalle Cooperative: La Tartaruga, Codis, Giustizia, Sicilia;

**Che** con la deliberazione suindicata l'opera è stata dichiarata di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e sono stati altresì fissati i termini di inizio e fine delle procedure espropriative e dei lavori;

**Che** per la realizzazione dell'opera in oggetto citata è necessario espropriare i beni immobili di cui al piano particellare allegato al progetto;

**Che** sono stati posti in essere gli adempimenti di cui agli artt. 8,9 e 11 della L.R. 10/91 nonché quelli previsti dagli artt. 10 e 11 della Legge 865/71;

**Che** con convenzioni stipulate il 12/7/2000 in Notar Bruno Sergio Rep. NN. 76997/7127, 76998/7128, 76999/7129, 77000/7130 è stato concesso il diritto di superficie sull'area destinata ad edilizia economica e popolare in località Paruta, alle Cooperative: La Tartaruga, Codis, Giustizia e Sicilia;

**Che** con le dette convenzioni, le Cooperative sono state delegate in nome e per conto del Comune di Palermo, alle procedure espropriative sia delle aree di sedime dei fabbricati e relative pertinenze che delle aree a verde pubblico, parcheggi ed attrezzatura secondaria;

**Che** con Determinazione Dirigenziale n. 281 del 24/10/2001 è stata determinata l'indennità provvisoria dovuta alle Ditte interessate dai lavori indicati in oggetto;

**Che** con le Ditte concordatarie sono stati stipulati gli atti di cessione volontaria;

**Che** i lavori sono stati autorizzati ed hanno avuto inizio come segue:

- 1) Coop. CODIS – Concessione edilizia n.4 del 07/02/2002-Inizio lavori il 10/12/2002
- 2) Coop. SICILIA – Concessione edilizia n.5 del 07/02/2002-Inizio lavori il 20/01/2003
- 3) Coop. CODIS – Concessione edilizia n.3 del 07/02/2002-Inizio lavori il 18/11/2002
- 4) Coop. CODIS – Concessione edilizia n.6 del 07/02/2002-Inizio lavori il 03/02/2003

**Che** al fine di delimitare in via definitiva la reale perimetrazione dell'intervento urbanistico nascente dalla verifica delle situazioni di fatto riscontrate nell'ambito dell'intervento, si è reso necessario procedere alla VARIANTE del Programma Costruttivo in oggetto;

**Che** oltre ad una rettifica dei confini con le proprietà limitrofe, si è accertata la presenza di immobili esistenti utilizzati come residenza dai proprietari e , come tali, non suscettibile di una agevole espropriazione;

**Che** di conseguenza, le Cooperative hanno fatto atto di prontezza procedendo all'acquisizione di tutte le aree e dei relativi immobili immediatamente disponibili;

**Che** per i motivi su esposti si è proceduto alla redazione della presente VARIANTE al Programma Costruttivo e che le particelle interessate dalle modifiche di cui sopra, ancora da acquisire la favore del Comune di Palermo sono le seguenti: 585, 592 e 593;

**Che** nel prosieguo della presente relazione si darà conto dei criteri adottati per la stima delle indennità ovvero per definire le indennità da corrispondere alle Ditte interessate dalla realizzazione dei lavori, nonché degli oneri da sostenere per le attività tecnico-amministrative per tutte le attività da porre in essere per il perfezionamento delle procedure di acquisizione delle aree interessate dai lavori.

**Che** dovendo procedere all'approvazione della VARIANTE al Programma Costruttivo ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, si sono predisposti gli elaborati appresso indicati: Piano Grafico e Piano Descrittivo;

**Che** nel Piano Grafico, redatto su mappe catastali aggiornate, è indicata la delimitazione delle aree da occupare per la realizzazione delle opere.

**Che** nel Piano Descrittivo sono raccolti gli elenchi delle Ditte, distinti, in Parte I (Ditte espropriande), proprietarie degli immobili da espropriare, così come risultanti dai registri catastali: i dati catastali identificativi delle aree da espropriare (foglio, particella, superficie, natura, reddito dominicale), nonché la superficie interessata dalla realizzazione delle opere, i confini ed il corrispondente titolo espropriativo.

## **1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE**

### **1.1 GENERALITA'**

Le indennità di espropriazione necessarie per l'acquisizione delle aree per la esecuzione dei lavori in argomento, sono state determinate sulla scorta del “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e cioè del D.P.R. 8/06/2001 n. 327, così come coordinato con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302, entrato in vigore il 30 giugno 2003 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché con le modifiche intervenute con la Legge 244 del 24 dicembre 2007 (Legge finanziaria), ed in particolare dell’art. 2 comma 89 e 90, che hanno sostanzialmente modificato l’articolo 37 commi 1 e 2 ed in via consequenziale: l’articolo 45, comma 2 lettera a); l’articolo 20, comma 14, secondo periodo; l’articolo 22, comma 3; l’articolo 55, comma 1 e successive ulteriori modifiche ed integrazioni.

## **2 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE PER LE AREE EDIFICABILI**

Per la valutazione delle aree edificabili, si è proceduto, ai sensi degli artt. 32 e 37 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche (destinazione, densità, ubicazione, indici volumetrici territoriali, ecc) che, al momento dell’espropriazione, possono essere attribuite a tutte le aree delle zone omogenee nelle quali le stesse sono inserite e cioè, “ *valutando l’incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all’esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell’eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù*” ( comma primo art. 32 del T.U ), ovvero tenendo conto “*delle possibilità legali*

*ed effettive di edificazioni esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione*“ (terzo comma dell'art. 37 del T.U.)

Nel dettaglio si è proceduto, ai sensi del primo comma dell'art. 32 comma 1 e 2 e dell'art. 37 commi 1 e 2, così come modificato dall'art. 2 della Legge 244 del 24/12/2007, commi 89 e 90, a seguito della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 pubblicata sulla gazzetta n. 42 del 31/10/2007, della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis, commi 1 e 2, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 559, ed ha altresì dichiarato, ai sensi dell'art. 27 della Legge 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08/06/2001, n. 327, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità

Conseguentemente l'indennità di espropriazione coincide al valore venale senza nessuna decurtazione.

Il valore venale di riferimento adottato è lo stesso determinato ed offerto con la Determinazione Dirigenziale n. 281 del 24/10/200, opportunamente adeguato alla data odierna.

**Pertanto si ha:**

$$I \text{ (indennità)} = \text{valore venale} \times \text{mq.}$$

## **2.1 CESSIONE VOLONTARIA**

Si è proceduto all'accantonamento delle somme necessarie da riconoscere alle Ditte calcolata sull'indennità determinata come indicato nel punto 2, giusta quanto disposto dall'art. 2 legge 244/07, comma 89 comma 2, che ha modificato l'art. 37 comma 2 del Testo Unico esproprio, che così recita:” *Nel caso in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento*”.

## **2.2 RITENUTE REGIME FISCALE DELLE INDENNITA' PER LE AREE EDIFICABILI**

Per il pagamento delle indennità di cui al punto 2, si procederà ad effettuare la ritenuta alla fonte, nella misura del 20%, sul totale delle indennità concordate e corrisposte, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 del T.U. comma primo:

*“ Si applica l'articolo 81, comma 1, lettera b) ultima parte del testo unico delle imposte sui redditi, approvato col decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora sia corrisposta a chi non eserciti una impresa commerciale una somma a titolo di indennità di esproprio, ovvero di corrispettivo di cessione volontaria o di risarcimento del danno per acquisizione coattiva, di un terreno ove sia stata realizzata un'opera pubblica, un intervento di edilizia residenziale pubblica o una infrastruttura urbana all'interno delle zone omogenee di tipo A,B,C e D, come definite dagli strumenti urbanistici.*

Ovviamente non si procederà alla ritenuta di cui sopra per le aree che per effetto della localizzazione dell'opera pubblica, mediante la procedura di Conferenza di Servizi, disciplinata dall'art. 14 e ss. della legge 241/1990 e s.m.i., hanno subito la variazione della destinazione urbanistica prevista nel P.R.G., e per le aree asservite.

## **2.3 ADEGUAMENTO DELL'INDENNITA' AI FINI DELL'I.C.I.**

L'indennità ottenuta come indicato al punto 2.2 non dovrà subire altresì la riduzione di cui al settimo ed ottavo comma dell'art. 37 del citato Testo Unico che ha ripreso la previgente disposizione dell'art. 16 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 (Introduzione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.), in quanto la Corte Costituzionale con sentenza n. 338 del 22/12/2011, ha dichiarato illegittimo l'art. 16, comma 1.

## **2.4 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE D'URGENZA**

In caso di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione – art. 22-bis comma 5, del T.U., è dovuta *“per il periodo intercorrente tra la data di immissione nel possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo stabilito per l'atto di cessione volontaria “* l'indennità di occupazione da computarsi ai sensi

dell'articolo 50, comma 1, che così recita : *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua“* .

### **3 INDENNITA' COMPLEMENTARI**

#### **3.1 ACQUISIZIONE DELLE AREE RELITTE**

Ai sensi dell'art.16,undicesimo comma, del Testo Unico, è previsto che: *“nei casi previsti dall'art. 12, comma 1, il proprietario dell'area, nel formulare le proprie osservazioni, può chiedere che l'espropriazione riguardi anche le frazioni residue dei suoi beni che non siano state prese in considerazione, qualora per esse risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre una agevole utilizzazione“*.

Qualora la sottrazione di una parte del fondo determini che la parte residua non abbia più alcuna utilità economica, è dovuto l'ammontare dell'indennizzo determinato ai sensi dell'art. 33 del T.U.

Previa infatti, valutazione se l'area della quale viene richiesta l'acquisizione sia effettivamente un reliquato ovvero conservi una residua, seppur ridotta, fruibilità, deve procedersi all'acquisizione della stessa.

\*\*\*\*\*

Va infine precisato che le indennità di espropriazione, di occupazione d'urgenza non preordinata e degli oneri per l'acquisizione di beni immobili e diritti reali ai fini della realizzazione dei lavori verteranno a carico delle Cooperative.