
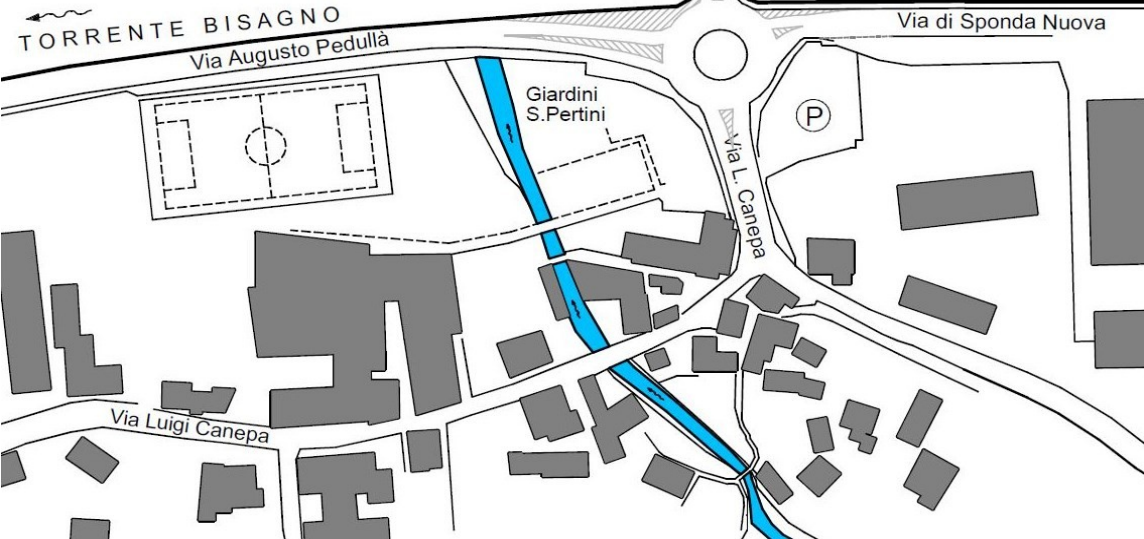



COMMITTENTE	 <p style="text-align: center;">Comune di Genova – Area tecnica DIREZIONE OPERE IDRAULICHE E SANITARIE Via di Francia 3, 3° piano, 16149 Genova</p>	
INTERVENTO	<p>Lavori di messa in sicurezza idraulica del tratto terminale del Rio Gatto (codice GULP 15522)</p>	
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	<p>dott. ing. Stefano Pinasco Direzione Opere Idrauliche e Sanitarie</p>	FIRMA
UBICAZIONE INTERVENTO		
PROGETTAZIONE	<p>R.T.P. dott. ing. ALESSANDRO MAGRONE dott. ing. MARCO GAVAGNIN</p>  <p>VIALE FRANCESCO FERRUCCIO 4/1 – 16129 GENOVA TEL/FAX 010 591622 ✉ alex.magrone@gmail.com</p> <p style="text-align: right;">FIRME</p> <p>prog. architettonico dott. ing. Alessandro Magrone prog. strutturale dott. ing. Alessandro Magrone coord. sicurezza dott. ing. Marco Gavagnin</p> <p>CONSULENZE</p> <p> geologica dott. geol. Marcello Brancucci idraulica dott. ing. Davide Coniglio topografica dott. arch. Alessio Bellardi</p>	
LIVELLO PROGETTUALE	<p style="text-align: center;">PROGETTO DEFINITIVO</p>	
OGGETTO	<p>PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE</p>	<p>DOC. N° D26</p>
DATE DI EMISSIONE	<p>PRIMA EMISSIONE REVISIONI A Occupazione temporanea mappale 182 B Nota a pag.5 C Occupazione temporanea mappale 157 D Revisione a seguito Note 20.06.2017, 10.10.2017 e 25.10.2017 Ufficio Espropri</p>	<p>01/11/2016 06/04/2017 07/04/2017 25/05/2017 31/10/2017</p>

1 . Premessa

Il presente documento rientra tra gli elaborati della Progettazione definitiva dei **Lavori di messa in sicurezza idraulica del tratto terminale del Rio Gatto** in Genova, è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*” e, unitamente all'elaborato grafico Tav. D9, costituisce il Piano particellare di esproprio.

Al fine di eliminare alcune attuali strozzature dell'alveo, il progetto prevede la demolizione di alcuni tratti dell'argine in sponda destra del rio e la loro ricostruzione in posizione lievemente arretrata (cfr. Figg. 2 e 3 in D20 – Relazione generale). I nuovi muri, che ricadranno parzialmente nelle attuali proprietà private, saranno dotati di fondazioni anteriori e posteriori e queste ultime andranno ad occupare ulteriormente le aree private, comportando l'imposizione di una servitù sotterranea; inoltre l'esecuzione delle opere richiederà l'occupazione temporanea di ulteriori fasce a tergo dei muri.

Inoltre la ricostruzione del ponte di Via Luigi Canepa ad una quota lievemente rialzata rispetto allo stato attuale, comporta alcune modifiche agli accessi pedonale e carrabile del civ. 47, per realizzare le quali occorrerà occupare temporaneamente la relativa proprietà privata. Mentre l'accesso pedonale sarà sempre garantito, l'accesso carrabile sarà necessariamente impedito per il tempo dei lavori. Parallelamente, l'accesso pedonale al civ.42 della stessa via sarà sempre consentito, mediante sospensioni momentanee dei lavori e l'adozione di opportuni accorgimenti, quali passerelle, protezioni, ecc.

Sarà infine necessario sopraelevare lievemente un muro d'argine in sponda sinistra, una parte del quale in area privata; l'intervento è previsto dall'alveo al fine di non creare alcun disagio .

Il Piano particellare di esproprio è finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati da esproprio, da servitù e/o da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto ed alla quantificazione delle rispettive indennità dovute.

La relazione comprende:

- l'elenco delle ditte oggetto di occupazione temporanea, servitù e/o esproprio;
- l'indicazione delle superfici occupate su ogni mappale oggetto di occupazione temporanea, servitù e/o esproprio;
- la stima dell'indennità presunta di occupazione temporanea, servitù e/o esproprio.

2 . Normativa di riferimento

I principali riferimenti normativi e giurisprudenziali sono costituiti da:

D.P.R. n°327 del 08.06.2001 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*” e s.m.i.;

D.P.R. n° 207 del 05.10.2010 “*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»*” art. 31 “*Piano particellare di esproprio*”.

Sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 07.06.2011.

3 . Elenco ditte e descrizione sintetica delle aree

In tabella 1 sono elencati i mappali interferenti secondo quanto descritto in premessa, afferenti

al Catasto Terreni del Comune di Genova – Sezione 5 / Catasto Fabbricati – Sezione urbana BAV – entrambi al Foglio 44, con i dati catastali desunti da visure catastali aggiornate.

Tabella 1 – Elenco Ditte

n° ditta	Dati anagrafici degli intestatari	Titolarità	Foglio	Sezione	Particella	Destinazione	Superficie
1	RUJOIU Lucian nato in Romania il 01/03/1957 C.F. RJULCN57C01Z129F	proprietà per 1/2	44	Catasto Terreni Sez.5	45	Seminativo irriguo arborato Classe 2	330 mq
	RUJOIU Maria nata in Romania il 28/03/1960 C.F. RJUMRA60C68Z129Q	proprietà per 1/2					
2	GHERARDI Elide nata a Montoggio il 26/06/1936 C.F. GHRLE36H66F682G	proprietà	44	Catasto Terreni Sez.5	547	Seminativo irriguo arborato Classe 2	210 mq
	PESCIALLO Assunta Maria nata a Montoggio il 10/09/1911 C.F. PSCSNT11P50F682W	usufrutto					
3	GHERARDI Dalma nata a Genova il 06/04/1928 C.F. GHRDLM28D46D969J	proprietà sub 2	44	Catasto Fabbricati Sez.Urb. BAV	182	pertinenziale	non dichiarata
	RECANESCHI Paola nata a Genova il 18/12/1955 C.F. (non dichiarato)	proprietà sub 1					
4	GENNARO Maria Cristina nata a Genova il 25/02/1956 C.F. GNNMCR56B65D969P	proprietà per 375/1000	44	Catasto Terreni Sez.5	157	Seminativo irriguo arborato Classe 2	510 mq
	TORRE Sergio nato a Genova il 23/01/1955 C.F. TRRSRG55A23D969U	proprietà per 375/1000					
	VACCARO Tommaso nato a Genova il 07/08/1984 C.F. VCCTMS84M07D969Z	proprietà per 25/100					
5	Provincia Religiosa San Benedetto di Don Orione della Congregazione della Piccola Opera della Divina Provvidenza, Via Paverano 55, 16143 Genova, C.F. 00543850101	proprietà	44	Catasto Fabbricati Sez.Urb. BAV	34 sub 8 sub 9	pertinenziale	139 mq

1. Il mappale 45, intestato ai proprietari dell'adiacente unità immobiliare accatastata BAV/44/44, è pressoché pianeggiante ed è adibito parte a giardino e parte a orto domestico; nella zona interessata dai lavori è presente un forno in muratura, privo però di titolo edilizio, ed una cancellata lungo il muro d'argine.
2. Il mappale 547, intestato alla proprietaria dell'adiacente bar di Via Canepa 35 r, accatastato

BAV/44/42/2, è anch'esso pianeggiante ed è di fatto funzionalmente annesso al bar; vi si trovano infatti tavolini all'aperto, un gazebo con tavolini al coperto, un piccolo locale in muratura adibito a servizio igienico, un piccolo prefabbricato in legno adibito a spogliatoio (entrambi privi di titolo edilizio) ed altri depositi di materiali ed attrezzature. L'area interessata dai lavori è sistemata con ciottoli di fiume su tessuto sintetico e lungo il muro d'argine è presente una recinzione ed alcuni lampioncini. I lavori in progetto comportano la demolizione del servizio igienico, la rimozione del piccolo prefabbricato in legno, della recinzione, dei lampioni e della pavimentazione in ciottoli.

3. La particella 182 contiene un edificio monofamiliare con annesso giardino di pertinenza, con doppio cancello pedonale e carrabile di accesso da Via Luigi Canepa. La porzione situata tra l'edificio e la strada comunale è quasi interamente pavimentata in cemento e destinata a parcheggio auto e moto.

Si rileva che una porzione di sedime stradale, che nella mappa catastale risulta ancora appartenente al mappale 182, è in realtà di proprietà del Comune di Genova, in forza dello specifico atto di cessione datato 19.12.1940, tra l'allora proprietario sig. Vincenzo Villa ed il Vice Segretario Generale del Comune di Genova, dott. Enrico Avalle. Anche se pertanto l'area in questione non rientra tra quelle oggetto di esproprio, il relativo aggiornamento catastale potrà essere eseguito nell'ambito del presente progetto.

4. Il mappale 157 è quasi totalmente pianeggiante ed è adibito ad orto e giardino; il muro d'argine che lo separa dal rio è in pietrame ed è in condizioni tali da poter essere mantenuto in opera. L'intervento previsto interesserà unicamente la testa del muro e sarà eseguito operando dal lato del rio, senza invadere l'area privata.

Poiché il muro d'argine del mappale 157 risulta catastalmente in area privata solo per una modesta porzione centrale, dove è appunto prevista la sopraelevazione, la sua acquisizione da parte dell'Amministrazione pubblica uniformerà i confini, rendendo di proprietà pubblica l'intero muro.

5. La particella 34 contiene un edificio plurifamiliare con pertinenze annesse ed accessi da Via Luigi Canepa civv. 42 e 44 e da Via Costa; l'intervento non interessa alcuna porzione dell'area privata ed alcun manufatto in essa contenuto, ma il disagio che esso apporterà ai residenti del civ.42 per accedere alla loro proprietà è qui assimilato ad una occupazione temporanea della zona di accesso.

Si precisa che la titolarità del parcellare 5 (mappale 34) deriva da Acquisto di legato stipulato in data 25.09.1992 e che l'instestazione catastale non è ancora aggiornata, risultando ancora a nome di COSTA Francesca, nata a Genova il 02/10/1902, C.F. CSTFNC02R42D969F. Si precisa inoltre che i riferimenti catastali riportati nell'atto notarile sopracitato, e cioè Part.11, sub 2 e sub 3 del Foglio 44, sono stati successivamente e rispettivamente aggiornati in Part.34, sub 8 e sub 9, per allineamento mappe.

4 . Stima delle indennità presunte

Indennità di esproprio per i parcellari 1, 2, 4 e 5

Ai sensi dell'art. 40 del t.u. 327/2001, le indennità di esproprio di aree non edificabili sono determinate ... *in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.*

Poiché dalle visure catastali effettuate, sia per mappale che per soggetto, non risulta la presenza di manufatti edilizi legittimamente realizzati all'interno delle aree interessate, la stima dei costi di

esproprio potrebbe essere redatta sulla base degli elementi catastali riportati nella precedente Tabella 1 – Elenco Ditte e dei Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti alla Regione agraria di appartenenza forniti dall'Ufficio del territorio di Genova.

Tutte le particelle interessate appartengono alla *Regione agraria n° 6 – Montagna litoranea di Genova* e sono classificate come Seminativo irriguo arborato, classe 2, coltura per la quale il valore agricolo medio indicato dalla Commissione Provinciale di Genova n°1 del 19.07.2013 è:

$$\text{VAM} = 45.767 \text{ euro/ha}$$

Ai sensi dell'art. 45 del t.u. 327/2001, ... *fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di concludere col soggetto beneficiario dell'espropriazione un accordo di cessione del bene o della sua quota di proprietà ... e ... il corrispettivo dell'accordo di cessione, se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40.*

L'indennità unitaria di esproprio risulterebbe quindi:

$$\text{VAM} \times 3 = 13,73 \text{ euro/mq}$$

Tuttavia, considerando che le aree in questione, ancorché classificate agricole, sono di fatto intensamente utilizzate dai proprietari come pertinenze della rispettiva abitazione/bar, e nello spirito della *sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011*, che impone di indennizzare le aree espropriate sulla base del loro valore effettivo, si ritiene più congruo assumere il valore unitario di 100 euro/mq, desunto da indagini di mercato.

Indennità di esproprio per il parcellare 3

Si tratta dell'area pertinenziale destinata a parcheggio privato, effettivamente goduto dai proprietari, il cui valore unitario, desunto da indagini di mercato, può essere assunto pari a 450 euro/mq.

Servitù sotterranea

Le fondazioni posteriori dei muri resteranno all'interno delle aree non espropriate, interrate per metri 2,20 e 1,70 circa, rispettivamente nei mappali 45 (area 1) e 547 (area 2).

Le esigue limitazioni all'utilizzo del fondo, dovute alla presenza delle fondazioni posteriori dei muri nei mappali 45 e 547, rispettivamente alla profondità di metri 2,20 e 1,70 circa, saranno indennizzate con il 20% del valore del terreno, come sopra determinato (oltre all'indennità per occupazione temporanea, di cui al successivo paragrafo).

Occupazione temporanea

Ai sensi dell'art. 50 del t.u. 327/2001, *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*; pertanto, stimando prudenzialmente in un anno la durata dei rispettivi lavori, l'indennità di occupazione temporanea è valutata *un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area.*

Per il mappale 182 (area 3), destinato in buona parte a parcheggio di pertinenza dell'abitazione e per nulla utilizzabile per tale funzione durante l'occupazione temporanea della sua porzione d'accesso¹, si ritiene congruo prevedere un ulteriore indennizzo, considerando nella superficie inte-

¹ Tra i lavori previsti in progetto, vi è lo scambio di posizione tra il cancelletto pedonale e quello carrabile del civ. 47 di via Canepa. Poiché l'accesso pedonale dovrà essere sempre garantito, l'area occupata per tali lavorazioni ed interclusa ai non addetti, non potrà estendersi all'intera ampiezza degli accessi e dovrà essere spostata secondo le esigen-

ressata da occupazione temporanea anche l'area resa temporaneamente inaccessibile ai veicoli:

superficie interessata da occupazione temporanea	8,00 mq
area temporaneamente inaccessibile	42,00 mq

superficie complessiva temporaneamente inutilizzabile	50,00 mq

Rimessa in pristino delle aree

Gli oneri di ripristino delle recinzioni sui nuovi muri d'argine, di sistemazione del terreno coltivo a fine lavori e di altri manufatti saranno integralmente a carico dell'amministrazione comunale e pertanto non sono compresi nelle indennità sopra determinate.

Poiché i lavori nell'area 2 (mappale 547) comporteranno l'eliminazione dell'unico locale igienico di servizio al bar di Via Canepa 35 r, per non causarne l'interruzione dell'esercizio, l'Amministrazione comunale si farà carico di fornire provvisoriamente un servizio igienico chimico. Il locale spogliatoio, di tipo prefabbricato, potrà essere riposizionato dal gestore del bar in una nuova idonea posizione.

Si osserva infine che l'incidenza complessiva delle aree 1 e 2 (mappali 45 e 547) interessate da esproprio ed occupazione, rapportate alle rispettive aree totali, è relativamente modesta, essendo per il mappale 45: occup.temporanea 62,17 / 330 = 19% esproprio 0%
per il mappale 547: occup.temporanea 50,80 / 210 = 24 % esproprio 9,54 / 210 = 4,5%

e non compromette il pieno utilizzo delle restanti aree non interessate; ragion per cui non si ritiene dovuto alcun ulteriore indennizzo.

Calcolo e riepilogo delle indennità

Le superfici interessate da esproprio, servitù e occupazione e le rispettive indennità sono riportate in Tabella 2 ed ammontano complessivamente a Euro 4.726,52.

Tabella 2 – Calcolo e riepilogo delle indennità

n° ditta	mappale	superfici interessate (mq)			indennità unitaria esproprio (euro/mq)	indennità (euro)			
		esproprio	servitù	occupazione temporanea		esproprio	servitù	occupazione temporanea	totale
1	45	0,00	9,25	62,17	100,00	0,00	185,00	518,08	703,08
2	547	9,54	13,08	41,26	100,00	954,00	261,60	343,83	1.559,43
3	182	0,00	0,00	50,00	450,00	0,00	0,00	1.875,00	1.875,00
4	157	4,39	0,00	0,00	100,00	439,00	0,00	0,00	439,00
5	34	0,00	0,00	18,00	100,00	0,00	0,00	150,00	150,00
totali		13,93	22,33	171,43		1.393,00	446,60	2.886,92	4.726,52

ze: nella tavola D9 è graficamente rappresentata l'area di occupazione temporanea prevalente e di maggiore estensione.

5. Oneri accessori

L'imposta di registro è determinata in misura proporzionale agli indennizzi previsti: per esproprio/servitù (parcellari 1,2 e 4 - aree agricole), la misura è del 15%, con un minimo di 1.000,00 euro; per occupazione temporanea (parcellari 3 e 5), la misura è del 3%.

Gli oneri previsti per registrazione e trascrizione degli atti e per istruttoria sono esposti nella Tabella 3 ed ammontano complessivamente a Euro 3.860,75.

Tabella 3: oneri accessori

ditta		imposta di registro		imposta catastale	imposta ipotecaria	spese per istruttoria	TOTALI
parcellare	mappale	esproprio / servitù	occupazione temporanea				
1	45	1.000,00		50,00	50,00	100,00	1.200,00
2	547	1.000,00		50,00	50,00	100,00	1.200,00
3	182		56,25			100,00	156,25
4	157	1.000,00		50,00	50,00	100,00	1.200,00
5	34		4,50			100,00	104,50
TOTALI		3.000,00	60,75	150,00	150,00	500,00	3.860,75

* * *

Gli oneri complessivi di esproprio ammontano pertanto a **Euro 8.587,27**.

Genova, 31 ottobre 2017

Il progettista
ing. Alessandro Magrone