



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

OGGETTO: RELAZIONE di VALUTAZIONE ECONOMICA PIU' VANTAGGIOSA PER L'ACQUISIZIONE DEI TERRENI E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO, CONNESSE AGLI INTERVENTI DI ALLESTIMENTO DELLE STRUTTURE TEMPORANEE D'EMERGENZA REALIZZATE IN CONSEGUENZA DEGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 E DEL 2017

PREMESSO CHE:

- ✓ 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;
- ✓ i predetti ultimi eventi hanno determinato un ulteriore aggravamento della situazione di criticità, impattando in modo grave sui territori e le popolazioni già colpite;
- ✓ tali fenomeni sismici hanno provocato il coinvolgimento di persone, l'interruzione dei servizi essenziali e un complessivo aggravamento delle condizioni di vita e operative nelle zone interessate;
- ✓ in seguito agli eventi sismici iniziati nel 2016 è stato necessario porre in essere, in termini di urgenza, ogni azione utile per la programmazione ed esecuzione degli interventi finalizzati a ricondurre le popolazioni colpite dagli eventi calamitosi alle normali condizioni di vita;
- ✓ le Ordinanze del Capo Dipartimento di Protezione Civile n. 388 del 26.08.2016, 389 del 28.08.2016 e 394 del 19.09.2016 che prevedono, da parte delle Regioni e dei Comuni interessati dagli eventi sismici, la realizzazione di strutture temporanee comprendenti Soluzione Abitative di Emergenza;
- ✓ che, al fine di reperire gli spazi necessari alla realizzazione delle suddette opere, il Comune di Valle Castellana ha provveduto all'occupazione temporanea di aree private, ai sensi dell'OCDPC n. 394/2016 e con i poteri di cui all' OCDPC n. 388/2016 che all' Art. 6 prevede quanto segue: *"Per le attività di soccorso, assistenza 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 d'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."*;

RICHIAMATI i Decreti di occupazione d'urgenza, come di seguito:

- ✓ **n. 6019 del 03/11/2017** – "EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 79 – PARTICELLE N. 266, 267, 268, 394, PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ "CERASO";
- ✓ **n. 5804 del 13/07/2018** – "EMERGENZA SISMA 2016/2017" – DECRETO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 79 – PARTICELLA N. 252, 253, 254, 255, 256, 505, 555, 586, 587 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ "CERASO";
- ✓ **n. 4587 del 14/08/2017** – "EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 36 – PARTICELLA N. 327 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ "MACCHIA DA SOLE";
- ✓ **n. 4590 del 14/08/2017** – "EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 89 – PARTICELLA 610 e 46 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ "PASCELLATA";



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

- ✓ **n. 5024 del 13/09/2017** – “EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D’URGENZA DELL’AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 57 – PARTICELLA N. 23, 26, 38, 491, 682 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ “CAPOLUOGO”;
- ✓ **n. 5106 del 18/09/2017** – “EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D’URGENZA DELL’AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 84 – PARTICELLA N. 44, 50, 60, 59, 58, 74, 86, 87; PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ “PIETRALTA”;
- ✓ **n. 5802 del 13/07/2018** – “EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D’URGENZA DELL’AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 84 – PARTICELLA N. 28, 30, 45, 51, 161 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ “PIETRALTA”;
- ✓ **n. 4510 del 09/08/2017** – “EMERGENZA SISMA 2016/2017 – DECRETO DI OCCUPAZIONE D’URGENZA DELL’AREA IDENTIFICATA NEL NCT DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA AL FOGLIO N. 1 – PARTICELLE N. 99,97 e 98 PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE ABITATIVE DI EMERGENZA (S.A.E.) IN LOCALITÀ “VILLA FRANCA”

RICHIAMATI i verbali di immissione in possesso e stato di consistenza, come di seguito:

- prot. 5025 del 13.09.2017 _CAPOLUOGO;
- prot. 5803 del 13.07.2018 _PIETRALTA;
- prot. 5805 del 13.07.2018 _CERASO;
- 17.11.2017 _CERASO;
- 30.08.2017 _MACCHIA DA SOLE;
- 30.08.2017 _VILLAFRANCA

CONSIDERATO che si necessita analizzare e valutare i costi e vantaggi tra le due soluzioni in merito al *ripristino delle aree allo status quo ante per la successiva restituzione, oltre al pagamento degli indennizzi a favore dei proprietari per il perdurare dell’occupazione*, oppure *procedere con l’acquisizione delle aree oggetto di sedime dei fabbricati (S.A.E.) e connesse urbanizzazioni (strade e sotto servizi di uso pubblico) sopra realizzate*.

La sottoscritta Dott.ssa Katia D’Agostino, in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Valle Castellana, redige la presente relazione di valutazione economica piu’ vantaggiosa.

Lo scopo della presente stima è finalizzato ad analizzare e valutare i costi tra il *ripristino delle aree allo status quo ante per la successiva restituzione, oltre al pagamento degli indennizzi a favore dei proprietari per il perdurare dell’occupazione*, oppure *procedere con l’acquisizione delle aree oggetto di sedime dei fabbricati (S.A.E.) e connesse urbanizzazioni (strade e sotto servizi di uso pubblico) sopra realizzate* e cercare di individuare la soluzione economicamente piu’ vantaggiosa per l’Ente.

PROCESSO DI STIMA:

Preventivamente si deve tenere in considerazione quanto segue:

- che l’ attuale situazione della ricostruzione privata post sisma impone di tenere ancora a disposizione le situazioni abitative assicurate dalle cosiddette S.A.E. per le quali si prevede un uso ancora prolungato nel tempo e pertanto continuano a svolgere la loro funzione di pubblica utilità;

Loc. Capoluogo - Piazza G. D’Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)

C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

- che a prescindere dagli allacci di dettaglio, le infrastrutture rese necessarie a servizio dei complessi abitativi realizzati hanno restituito una urbanizzazione di complemento, aggiuntiva, ovvero migliorativa di quella esistente nei centri abitati dove i detti insediamenti sono stati localizzati;
- che pertanto sussiste ancora la prevalenza dell'interesse pubblico a conservare gli alloggi realizzati nel post-sisma e messi a disposizione del Comune con i provvedimenti sopra indicati, nonché a conservare le opere di urbanizzazione realizzate, nei confronti dell'eventuale interesse privato alla restituzione dei terreni occupati.

1. CALCOLO OCCUPAZIONE TEMPORANEA: Considerando che attualmente per l'occupazione delle aree in oggetto, dalla data dei sopra citati decreti di occupazione alla data del **30.11.2024 (data presunta di svincolo delle aree)**, si necessita erogare la somma di occupazione pari ad **Euro 253.586,14** come di seguito stimata:

CALCOLO OCCUPAZIONE TEMPORANEA (dalla data di occupazione al 30/11/2024)										
		DATA VERBALE IMMISSIONE IN POSSESSO	mq	euro	ind. Esproprio	1/12 dodicesimo di indennità di esproprio = indennità di occupazione	anni	mesi	gg	INDENNITA' OCCUPAZIONE
	CAPOLUOGO	13/09/2017	3.246,00	22,50	73.035,00	6086,25	7=42603,75	2=1014,37	17=287,41	43.905,52
	PASCELLATA	30/08/2017	600,00	20,00	12.000,00	1.000,00	7=7000	2=166,66	1=2,77	7.169,43
	VILLA FRANCA	30/08/2017	2.924,00	20,00	58.480,00	4873,333333	7= 34113,31	2=812,22	1=13,53	34.939,06
	MACCHIA DA SOLE	30/08/2017	4.565,00	1,50	6.847,50	570,625	7= 3994,34	2=95,10	1=1,58	4.091,02
	PIETRALTA	13/07/2018	10.550,00	1,50	15.825,00	1318,75	6=7912,50	4=175,83	18=26,375	8.114,71
	CERASO	17/11/2017	2.370,00	1,50	3.555,00	296,25	7=2073,75	0	13=320,94	2.394,69
	CERASO	13/07/2018	43.865,00	parte Euro 1,50 e parte Euro 20,00	70.515,00	5876,25	5=29381,25	6=2938,12	18=293,81	32.613,18
CAPOLUOGO	13/09/2017	FOGLIO DI MAPPA N. 57 - P.LLA 38/a e 682	718,00	22,50	16.155,00	1.346,25	7=9423,75	2=224,37	17=63,57	9.711,69
VILLA FRANCA	30/08/2017	FOGLIO DI MAPPA N. 1 - P.LLA 100/c	265,00	20,00	5.300,00	441,67	7=3091,62	2=73,61	1=1,23	3.166,46
MACCHIA DA SOLE	30/08/2017	FOGLIO DI MAPPA N. 36 P.LLA 327/a	37.830,00	1,50	56.745,00	4.728,75	7=33101,25	2=788,12	1=13,13	33.902,50
PIETRALTA	13/07/2018	FOGLIO DI MAPPA N. 84 P.LLE 28/a - 30/a - 44/a - 45/a - 74/a - 161/a	5.765,00	1,50	8.647,50	720,63	6=4323,78	4=240,21	18=36,03	4.600,02
PIETRALTA	18/09/2017	FOGLIO DI MAPPA N. 84 P.LLE N.RI 193/A e 194 (ex 87) 86	7.005,00	1,50	10.507,50	875,63	7=6129,41	2=145,93	12=29,19	6.304,53
CERASO	17/11/2017	FOGLIO DI MAPPA N. 79 P.LLE 266 - 267/A - 268/A - 394/A	7.650,00	1,50	11.475,00	956,25	7=6693,75	0	13=34,53	6.728,28
CERASO	13/07/2018	FOGLIO DI MAPPA N. 79 P.LLE 252-253-254-255-256- 505-586-587/A	5.248,00	20,00	104.960,00	8.746,67	6=52.480,02	3=2186,66	18=437,33	55.104,01
CERASO	13/07/2018	FOGLIO DI MAPPA N. 79 P.LLA 555/B e 555/C	1.068,00	1,50	1.602,00	133,50	6=801,00	3=33,37	18=6,67	841,04
										253.586,14



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

SOLUZIONE N. 1 - RIPRISTINO DELLE AREE ALLO STATUS QUO ANTE PER LA SUCCESSIVA RESTITUZIONE

Alla somma delle indennità di occupazione sopra descritta (al punto 1) va aggiunto il costo per il ripristino delle aree per la successiva restituzione che come da computo metrico allegato, redatto con il prezzario cratere 2022, si necessita di una somma di **Euro 1.139.774,04 oltre iva di legge**.

INDENNITA DI OCCUPAZIONE fino al 30.11.2024	Euro	253.586,14
RIPRTINO DELLE AREE (come da CME allegato)	Euro	1.139.774,04
IVA su lavori di ripristino (10%)	Euro	113.977,04
	TOTALE (Euro)	1.507.337,22

SOLUZIONE N. 2 - ACQUISIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI SEDIME DEI FABBRICATI (S.A.E.) E CONNESSE URBANIZZAZIONI (STRADE E SOTTO SERVIZI DI USO PUBBLICO)

Alla somma delle indennità di occupazione sopra descritta (al punto 1) va aggiunto il compenso dell'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari, calcolata sulla superficie occupata permanentemente da SAE, STRADE, SOTTO SERVIZI, per un importo pari ad **Euro 234.957,50**, calcolato come di seguito:

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO	MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
CAPOLUOGO					
Foglio di mappa	P.LLA				
57	23	1.900,00	1.900,00	22,5	42750
57	26	1.190,00	1.190,00	22,5	26775
57	38	523,00	68,00	22,5	1530
57	491	88,00	88,00	22,5	1980
			3246		73035

Loc. Capoluogo - Piazza G. D'Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)

C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO		MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
PASCELLATA						
Foglio di mappa	P.LLA					
89	46	180,00	170,00	20	3400	46/a
89	610	660,00	430,00	20	8600	610/b
			600		12000	

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO		MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
VILLA FRANCA						
Foglio di mappa	P.LLA					
1	97	130,00	130,00	20	2600	
1	98	140,00	140,00	20	2800	
1	99	244,00	244,00	20	4880	
1	100	2.410,00	2.145,00	20	42900	100/a - 100/b
			2659		53180	

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO		MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
MACCHIA DA SOLE						
Foglio di mappa	P.LLA					
36	327	41.250,00	3.420,00	1,50	5130	372/b - 372/c
36	461	6.285,00	1.145,00	1,50	1717,5	461/b
			4565		6847,5	



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO		MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPRIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
PIETRALTA						
Foglio di mappa	P.LLA					
84	28	1.820,00	45,00	1,50	67,5	28/b
84	30	390,00	40,00	1,50	60	38/b
84	44	4.950,00	3.840,00	1,50	5760	44/b
84	45	780,00	340,00	1,50	510	45/b
84	50	720,00	720,00	1,50	1080	
84	51	760,00	760,00	1,50	1140	
84	58	1.340,00	1.340,00	1,50	2010	
84	59	1.360,00	1.360,00	1,50	2040	
84	60	380,00	380,00	1,50	570	
84	74	2.760,00	1.385,00	1,50	2077,5	74/b
84	193	2.629,00	335,00	1,50	502,5	193/b
84	161	720,00	5,00	1,50	7,5	161/b
			10550		15825	

BENE OGGETTO DI ESPROPRIO		MQ CATASTALI	MQ DA ESPROPRIARE	VALORE € / MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO	RIF. GRAFICO
CERASO						
Foglio di mappa	P.LLA					
79	267	5.640,00	265,00	1,50	397,5	267/b
79	268	1.690,00	810,00	1,50	1215	268/b
79	394	1.700,00	1.295,00	1,50	1942,5	394/b
79	555	44.678,00	43.610,00	1,50	65415	555/a
79	587	2.790,00	255,00	20,00	5100	587/b
			46235		74070	

TOTALE AREE PERMANENTEMENTE OCCUPATE E OGGETTO DI ESPROPRIO	(TOT. INDENNITA' DI ESPROPRIO)	Euro 234.957,50
---	--------------------------------	--------------------

Loc. Capoluogo - Piazza G. D'Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)

C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

INDENNITA DI OCCUPAZIONE fino al 30.11.2024	Euro	253.586,14
INDENNITA DI ESPROPRIO delle aree occupate permanentemente	Euro	234.957,50
	TOTALE (Euro)	488.543,64

CONSLUSIONI:

Per quanto sopra esposto è evidente che la **scelta economicamente piu vantaggiosa risulta essere la soluzione n. 2** ossia l'acquisizione delle aree oggetto di sedime dei fabbricati (s.a.e.) e connesse urbanizzazioni (strade e sotto servizi di uso pubblico).

Inoltre procedere con la soluzione n.1, ossia con il ripristino delle aree allo status quo ante per la successiva restituzione, comporterebbe comunque ulteriori esborsi di indennizzi a favore dei proprietari per il perdurare dell'occupazione in quanto attualmente non vi sono alternative all'utilizzo dei detti alloggi assicurati dalle S.A.E.

Valle Castellana (TE) lì 22.11.2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott.ssa Katia D'Agostino