

ORIGINALE



CITTÀ DI CASTELVETRANO  
Provincia di Trapani



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

n. 210 del 14 MAG. 2014

OGGETTO: LAVORI DI "REALIZZAZIONE DELL'INGRESSO AL PARCO ARCHEOLOGICO DI SELINUNTE, LATO TRISCINA ED IMPIANTO DI ATTREZZATURE DIDATTICHE MULTIMEDIALI, INTERATTIVE E POLISENSORIALI PER LA FRUIZIONE TURISTICA E DELLA COLLETTIVITÀ NONCHÉ DISPOSITIVI PER L'EFFICIENTAZIONE ENERGETICA E PER L'AUTOPRODUZIONE DI FONTI RINNOVABILI".

CUP: C35110000090006.

APPROVAZIONE PIANO PARTICELLARE D'ACQUISIZIONE POST FRAZIONAMENTO DELLE AREE RICADENTI NEL FOGLIO DI MAPPA N. 174.

L'anno duemilaquattordici il giorno quattordici del mese di Maggio in Castelvetrano e nella Sala delle adunanze, si è riunita, la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. Avv. Felice Junior Errante nella sua qualità di SINDACO e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti sigg.:

			Pres.	Ass.
ERRANTE	Felice Junior	- Sindaco	X	
CALCARA	Paolo	- Assessore	X	
LOMBARDO	Francesco	- Assessore	X	
FAZZINO	Vito	- Assessore		X
CASTELLANO	Maria Rosa	- Assessore		X
CAMPAGNA	Marco Salvatore	- Assessore	X	
CENTONZE	Antonino	- Assessore	X	

Con la partecipazione del ~~Segretario Generale del Comune Dott. Livio Elia Maggio~~ PAOLO NATALE il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto:

- il Responsabile del servizio interessato, Per quanto concerne la regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità e alla correttezza dell'azione amministrativa esprime parere;
- il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile e la copertura finanziaria; ai sensi degli artt 53 e 55 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, modificata con L.R. n. 30/2000 hanno espresso parere FAVOREVOLE.

VISTO il seguente dispositivo della delibera di G.M. n. 207 del 30/05/2013:

- 1) *impartire direttiva di indirizzo agli uffici competenti per l'acquisizione onerosa delle aree necessarie per la "realizzazione dell'ingresso al parco archeologico di Selinunte, lato Triscina ed impianto di attrezzature didattiche multimediali, interattive e polisensoriali per la fruizione turistica e della collettività nonché dispositivi per l'efficienza energetica e per l'autoproduzione di fonti rinnovabili";*
- 2) *approvare l'elaborato (All. "A") nella quale sono rappresentate tutte le aree interessate all'acquisizione ricadenti nel foglio di mappa n. 174;*
- 3) *autorizzare i Responsabili dei servizi interessati, ognuno per le proprie competenze a provvedere agli adempimenti consequenziali per la stipula degli atti di che trattasi con i proprietari delle aree, le cui spese saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.*

RILEVATO che a seguito frazionamento delle aree da acquisire, redatto da tecnico esterno incaricato con Provvedimento Dirigenziale n. 844 del 06/11/2013, sono state individuate le particelle definitive nonché l'entità precise delle relative aree da acquisire così come riportata nell'allegato "A" (contenente il criterio di stima, lo stralcio di mappa, planimetria scala 1:500 con individuazione delle aree d'acquisizione, piano particellare d'acquisizione aree e visure catastali);

RILEVATA dal suddetto elaborato una differenza dell'entità delle aree e quindi dell'entità degli importi da riconoscere per l'acquisizione;

CONSIDERATO che la differenza dell'entità complessiva degli importi è dovuta in quanto il dato previsionale stimato nella scala degli atti grafici catastali (scala 1:2.000) si discosta dal dato reale poiché a seguito delle operazioni di campagna si è ottenuta la superficie "reale" riscontrata sul posto.

RILEVATO che gli oneri derivanti dalle suddette acquisizioni onerose trovano copertura nella voce espropriazioni, rilievi e accatastamenti previsti nel quadro economico;

RILEVATO che a seguito della stipula, tra questo ente ed i proprietari delle aree da acquisire, dei preliminari di vendita è già stata ad essi corrisposta la quota pari al 50% dell'importo previsto;

CONSIDERATO che essendo state completate le procedure catastali si può procedere al definitivo trasferimento delle aree e di conseguenza corrispondere il saldo dell'indennità risultante dalla differenza tra l'importo ad oggi determinato e quello già corrisposto;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

#### **DELIBERA**

- 1) **PROCEDERE** definitivamente all'acquisizione onerosa delle aree necessarie per la "realizzazione dell'ingresso al parco archeologico di Selinunte, lato Triscina ed impianto di attrezzature didattiche multimediali, interattive e polisensoriali per la fruizione turistica e della collettività nonché dispositivi per l'efficienza energetica e per l'autoproduzione di fonti rinnovabili";
- 2) **APPROVARE** l'elaborato Allegato "A" (contenente il criterio di stima, lo stralcio di mappa, planimetria scala 1:500 con individuazione delle aree d'acquisizione, piano particellare

d'acquisizione aree e visure catastali) nella quale sono rappresentate tutte le aree definitivamente interessate all'acquisizione ricadenti nel foglio di mappa n. 174;

- 3) **AUTORIZZARE** i Responsabili dei servizi interessati, ognuno per le proprie competenze a provvedere agli adempimenti consequenziali per la stipula degli atti di che trattasi con i proprietari delle aree, le cui spese saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

Dichiarare con separata votazione unanime la presente deliberazione l. B. ai sensi dell'art. 12 II° comma della L. R. n. 44/91.



**COMUNE DI  
CASTELVETRANO SELINUNTE**  
(Provincia Regionale di Trapani)

**REGIONE SICILIANA**  
Dipartimento Programmazione

Avviso pubblico per l'attuazione dell'Asse VI "Sviluppo urbano sostenibile" del P.O. FESR  
Sicilia 2007-2013

**PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO (PISU SELINUNTE)**

**PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA FUNZIONALE PER LA  
REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA FRUIZIONE  
CULTURALE, NELL'AREA DI MARINELLA DI SELINUNTE.**

**PROGETTO:**


Realizzazione dell'ingresso al parco archeologico di Selinunte, lato Triscina ed Impianto di attrezzature didattiche multimediali, interattive e polisensoriali per la fruizione turistica ed elle collettività nonché dispositivi per l'efficienza e per l'autoproduzione da fonti rinnovabili.

**PIANO PARTICELLARE D'ACQUISIZIONE POST FRAZIONAMENTO  
DELLE AREE RICADENTI NEL FOGLIO DI MAPPA N. 174**

- Criterio di stima;
- Stralcio di mappa;
- Planimetria con individuazione delle aree d'acquisizione;
- Piano particellare d'acquisizione aree;
- Visure catastali.

Data: 30 APR. 2014

Il RUP  
Arch. Vincenzo Barresi



### -CRITERIO DI STIMA-

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trova, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato manifesta in quel dato momento.

Fatta questa premessa il sottoscritto ha proceduto alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, ed in dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare.

Da una analisi effettuata sui prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, e tenuto conto dello stato dei luoghi, e della ubicazione, in particolare la commerciabilità di del bene, e di tutte quelle limitazioni, sia intrinseche ed estrinseche, verificando inoltre le valutazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), tenuto conto altresì, del momento di forte crisi del mercato immobiliare, e della particolarità dei lotti di terreno interessati, si procede alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

#### RIFERIMENTO NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.

1. Le aree interessate ricadono in parte in zona "Verde di Rispetto del Parco Archeologico";
2. Questo tipo di bene sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che non è edificabile dato che ricade nella zona di rispetto del parco archeologico di Selinunte.
3. I terreni interessati all'acquisizione meglio descritti catastalmente nel piano particellare allegato sono liberi da fabbriche.
4. Nel sito attualmente esiste una via a fondo naturale, con parziali tratti interessati da strati di tout venant, clic permette l'accesso agli edifici in essa prospettanti. Sia la strada che la maggior parte degli edifici risultano nelle cartografie già in sede di redazione del P.R.G.;

#### CONCLUSIONI

Questi fattori influenzano la valutazione del bene, e ne limitano l'interesse commerciale. Pertanto gli immobili influenzati da siffatte caratteristiche è difficile che vengano trasferiti e, per tutto ciò l'elemento di comparazione è scarso.

Risulta invece non trascurabile invece il beneficio in termini di incremento economico dei rimanenti lotti di terreno frazionati rimanendo agli stessi attuali proprietari, che con la realizzazione dell'opera, ne vedranno aumentare il valore estrinseco che deve essere tenuto in considerazione nel calcolo della stima.

#### - STIMA -

I valori al mq. per i beni oggetto esproprio, sulla scorta di quanto sopra esposto, vengono valutati in:

- euro 16,12/mq. per beni, liberi ed in mediocre stato di conservazione, rapportando tale valore al bene oggetto compensando i vari benefici e bilanciando l'incremento economico che il bene subirà per effetto della realizzazione della strada e con la predisposizione di opere di urbanizzazione primaria;
- euro 22,64/mq. per i beni, liberi in ottimo stato di conservazione, rapportando tale valore al bene oggetto compensando i vari benefici e bilanciando l'incremento economico che il bene subirà per effetto della realizzazione della strada e con la predisposizione di opere di urbanizzazione primaria.

La differenza dell'entità complessiva di importi da riconoscere per l'acquisizione delle aree è dovuta in quanto il dato previsionale stimato nella scala degli atti grafici catastali (scala 1:2000) si discosta dal dato reale poiché a seguito delle operazioni di campagna si è ottenuta la superficie "reale" riscontrata sul posto.

PIANO PARTICELLARE D'ACQUISIZIONE AREE ANTE FRAZIONAMENTO

N.	Foglio di mappa	Particella	Superficie (mq.)	Area d'acquisizione (mq.)	Indennità (€/mq.)	Totale (€)
1	174	55	2 452,00	77,50	16,12	1 249,30
2	174	216 Terreno	1 000,00	38,10	16,12	614,17
3	174	216 Fabbricato	28,20	16,30 **	16,12	262,76
4	174	253	3 543,00	70,30	16,12	1 133,24
5	174	818	736,00	77,80	16,12	1 254,14
6	174	877	395,00	25,25	16,12	407,03
7	174	1051-1724*	371,00	21,30	16,12	343,36

Totale area d'acquisizione (mq.)	305,25	Indennità totale (€)	5 263,99
----------------------------------	--------	----------------------	----------

La particella n. 1051 in visura risulta n. 1724.

\* L'area di sedime del fabbricato di mq 28,20 sarà acquisita per mq 16,30.

PIANO PARTICELLARE D'ACQUISIZIONE AREE POST FRAZIONAMENTO

N.	Foglio di mappa	Particella originaria	Particella definitiva	Superficie (mq.)	Indennità (€/mq.)	Totale (€)
1	174	55	2002	92,00	16,12	1 483,04
2	174	216	2000 Terreno e fabbricato	55,00	16,12	886,60
3	174	253	2004	73,00	16,12	1 176,76
4	174	818	2005	78,00	16,12	1 257,36
5	174	877	1999	25,00	16,12	403,00
6	174	1724	1997	21,00	16,12	338,52

Totale area d'acquisizione (mq.)	344,00	Indennità totale (€)	5 545,28
----------------------------------	--------	----------------------	----------







PLANIMETRIA scala 1:500  
FOGLIO 174

 AREE DA ACQUISIRE

