



COMUNE DI BONIFATI

Provincia di Cosenza

PROGETTO DEFINITIVO

LAVORI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO ED INTERVENTI DI
MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO COMUNALE

Tavola n. 15 - Piano Particellare di Esproprio

PROGETTAZIONE
Ufficio Tecnico Comunale

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Riservato agli uffici

Sommario

| | |
|---|---|
| Premessa..... | 1 |
| VISURE CATASTALI..... | 1 |
| RIFERIMENTI NORMATIVI | 2 |
| I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ..... | 3 |
| CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE | 3 |
| ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE | 4 |

RELAZIONE E CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Premessa

La seguente relazione si riferisce al calcolo delle indennità di esproprio delle aree da occupare nell'ambito del progetto per i *LAVORI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO ED INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO COMUNALE*

L'intervento riguarda:

- la messa in sicurezza di parte del costone roccioso adiacente la strada comunale che conduce al cimitero mediante la posa in opera di un rinforzo corticale;
- la messa in sicurezza di un tratto di strada alla località Torrevecchia mediante la realizzazione di una palificata;
- la messa in sicurezza di un tratto di strada nel entro urbano mediante la realizzazione di un reticolo di micropali;
- la sistemazione dell'area in dissesto alla località Rivello mediante gabbionate e rinforzo corticale;
- la sistemazione di una modesta area nel centro abitato mediante gabbionate;
- la sistemazione di una modesta area adiacente il piazzale del cimitero mediante gabbionate.

VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nella scheda dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni **ditta catastale** intestata (ditta proprietaria):

- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare.

Le aree oggetto di esproprio ricadono, secondo le previsioni del vigente STRUMENTO URBANISTICO, in **Zone per lo più inedificabili (usi civici, parco fluviale, zone agricole, ecc.)** nelle quali sono consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura.

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

RIFERIMENTI NORMATIVI

I V.A.M. (Valori Agricoli Medi) sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro e ricavati dalla tabella della *Commissione Provinciale espropri Cosenza - Anno 2014 (Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Cosenza)*.

Inoltre si fa riferimento alle seguenti normative in materia di espropri:

- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 dpr 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 dpr 327/2001).

I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

Nello stabilire l'indennità di esproprio, occorre tener presente alcune caratteristiche dell'area in oggetto che ne modificano il valore di mercato:

- 1 la qualità delle aree, catastalmente indicata come: "SEMINATIVO" (Foglio 6– part. 688 -); "SEM. ARBOREO" (Foglio 6 – Part. 668; Foglio 1 Part. 758-502; Foglio 13 Part. 179); "PASCOLO CESP." (Foglio 44 – Part. 392);
- 2 le aree sono ubicate in adiacenza al centro abitato del comune di Bonifati.

Il calcolo dell'indennità di esproprio viene effettuato con riferimento al Capo VI – Sezione III – del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 e successive modiche.

CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

Il calcolo delle indennità viene effettuato sulla base delle classificazioni, effettuando una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto, relativamente a:

- aree da espropriare;
- aree da occupare temporaneamente;
- aree da asservire.

Vengono successivamente stabilite le superfici di occupazione definitiva e temporanea per ogni proprietà.

Le indennità vengono calcolate in riferimento agli:

- artt. 40, 41, 42 per i terreni non edificabili;
- artt. 37, 38 e 39 ed in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 per i terreni edificabili o edificati;
- artt. 49 e 50 per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione (e non;
- l'art. 44 per i terreni non espropriati, che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore.

Nel calcolo dell'indennità è stata considerata la cessione volontaria prevista dall'art. 45, nonché la maggiorazione per coltivatore diretto.

ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

Il calcolo è stato effettuato sulla base del Valore Agricolo delle aree dall'intervento con riferimento alle colture più rappresentativa e redditizie della Regione Agraria cui il comune di Bonifati appartiene ed ipotizzando prevalente la figura del proprietario che accetta l'indennità proposta.

La recente sentenza della C.C. n. 181/2011 ha eliminato i commi 2 e 3 dell'art. 40 lasciando invariato il comma 1 che prevede per l'indennizzo delle aree agricole la ricerca del valore agricolo. Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica agricola valutato sulla base delle sue condizioni prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso.

L'indennità per l'imposizione della servitù di passaggio è stata calcolata con riferimento all'art. 44 del D.P.R. 327/2001, ovvero determinando il deprezzamento subito dagli immobili per l'impostazione della servitù medesima. Assunto che il deprezzamento massimo del terreno porterebbe di fatto a riconoscere al proprietario del bene asservito un'indennità pari a quella di esproprio, l'indennità di asservimento è stata calcolata come quota percentuale dell'indennità dovuta in caso di esproprio. Detta percentuale è variabile in relazione al gravame imposto al fondo dalla servitù..

L'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo:

- “SEMINATIVO” per la quale è attribuito un valore agricolo medio ad ettaro di 8'343,09 euro; “SEMINATIVO ARB.” per la quale è attribuito un valore agricolo medio ad ettaro di 8'984,19;
- “PASCOLO CESP.” per la quale è attribuito un valore agricolo medio ad ettaro di 3'463,78 euro;

La tabella di seguito allegata illustra i calcoli redatti e le relative indennità determinate.

IL PROGETTISTA

| N. di ord. | DITTE PROPRIETARIE | COMUNE | DATI CATASTALI | | | | | | Destinaz. d'uso urbanistica | Coltura in atto nell'area | Area da assoggettare ad esproprio mq | Area da assoggettare ad occupazione temporanea mq | Area da assoggettare a servitù mq | INDENNITA' OFFERTE | | | INDENNITA' ESPROPRIO | OCCUPAZIONE TEMPORANEA | SERVITU' | |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------|----------------|-------|------|-----------------|-------|---------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| | | | fog. | p.lla | den. | catasto terreni | | | | | | | | Prezzo unitario di esproprio (€/mq) | Maggiorazione per acc. Bonario (50%) € | Maggiorazione coltivate direttore € | TOTALE € | Indennità di esproprio x 1 anno | Indennità di asservimento (90 %) | |
| | | | | | | qualità | clas. | superficie mq | | | | | | | | | | | | R. D. € |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | <i>DE BRASI GINEVRA+3</i> | BONIFATI | 1 | 758 | | SEM. ARB. | 2 | | | USO CIVICO | NO | 75,00 | 75,00 | 75,00 | 0,90 | 1,35 | 2,25 | 168,75 | 5,63 | 60,75 |
| 2 | <i>IANNELLA FRANCESCO+2</i> | BONIFATI | 1 | 502 | | SEM. ARB. | 2 | | | E | NO | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 0,90 | 1,35 | 2,25 | 135,00 | 4,50 | 48,60 |
| 3 | <i>BARBIERI CLELIA + ALTRI</i> | BONIFATI | 6 | 668 | | SEM. ARB. | 2 | | | E | NO | 10,00 | 30,00 | 30,00 | 0,90 | 1,35 | 2,25 | 22,50 | 2,25 | 24,30 |
| 7 | <i>DE FINO AMALIA+ALTRI</i> | BONIFATI | 6 | 688 | | SEM. ARB. | 2 | | | E | NO | 30,00 | 15,00 | 15,00 | 0,83 | 1,25 | 2,08 | 62,40 | 1,04 | 11,21 |
| 8 | <i>FIORILLO CARMELA</i> | BONIFATI | 2 | 127 | | FU D'ACCERT. | | | | E | NO | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 0,90 | 1,35 | 2,25 | 112,50 | 3,75 | 40,50 |
| 9 | <i>BADOLATI ALFONSO</i> | BONIFATI | 13 | 179 | | SEM.ARB. | 3 | | | E | NO | 300,00 | 300,00 | 300,00 | 0,90 | 1,35 | 2,25 | 675,00 | 22,50 | 243,00 |
| 10 | <i>LAMBERTI G.PPE+ALTRI</i> | BONIFATI | 44 | 392 | | PASCOLO CESP | 1 | | | E | NO | 30,00 | 30,00 | 30,00 | 0,35 | 0,53 | 0,88 | 26,40 | 0,88 | 9,45 |
| TOTALE | | | | | | | | | | | | | | | | 501,15 | 17,17 | 185,36 | | |
| INDENNITA' PER EVENTUALI DANNI | | | | | | | | | | | | | | | | | | 416,27 | | |
| INDENNITA' COMPLESSIVE | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 119,95 | | |