



CONSORZIO DI BONIFICA CENTRO

Bacino Saline - Pescara - Alento - Foro
CHIETI



Oggetto: **SVILUPPO RETI IRRIGUE SUL TERRITORIO REGIONALE - INTERVENTO (B)**
ESTENDIMENTO DELL'IMPIANTO IRRIGUO CONSORTILE NEL COMUNE DI
CUGNOLI (PE)

PROGETTO ESECUTIVO - INTERVENTO (B)

Elaborato:

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Numero Elab.

A.09.00

Scala -:-:-

DATA **28 MAG. 2018**

REV.	DATA	DESCRIZIONE



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Angela Berarducci
Dott.ssa Angela Berarducci

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA

Giovanni Cavalli
Geom. Giovanni Cavalli

IL PROGETTISTA

Cesare Garofalo
Ing. Cesare Garofalo

IL COLLABORATORE

Lucio Ettore
Geom. Lucio Ettore

IL COLLABORATORE

Antonio Barisani
Geom. Antonio Barisani

IL COLLABORATORE

Giovanni Cavalli
Geom. Giovanni Cavalli

Visti e/o pareri

<p>AUTORITA' ESPROPRIANTE CONSORZIO BONIFICA CENTRO Via Gizio 36 – Tel. 0871/58821 – 66100 Chieti</p>	
--	--

<p>LAVORI: Estendimento dell'impianto irriguo consortile nel Comune di Cugnoli (PE) INTERVENTO (B)</p>
--

-ESPROPRIAZIONE PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'-

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Chieti, li 28 MAG. 2018

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO ESPROPRI
(Dott. Ing. Cesare Garofalo)



-ESPROPRIAZIONE PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'-

LAVORI:

Estendimento dell'impianto irriguo consortile nel Comune di Cugnoli (PE)

INTERVENTO (B)

* * * * *

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Le zone di intervento soggette a servitù ed espropri previste nel presente progetto sono localizzate come segue:

- **Provincia di Pescara – Comune di Cugnoli:** Zone Agricole – Zone Urbane
- **Provincia di Pescara – Comune di Alanno:** Zone Agricole

Normativa sulle espropriazioni

Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Nel caso di **esproprio di aree agricole**, l'indennità è determinata in base a quanto dettato dal Legislatore agli artt. 40 e 45 del D.P.R. 327 del 08/06/2001 e successive modificazioni. A tal proposito occorre però precisare che la Corte Costituzionale è intervenuta con sentenza n. 19936 del 29/09/2011 modificando di fatto i meccanismi di calcolo dell'indennità, come si riferirà in dettaglio nel prosieguo della presente relazione.

Per la realizzazione della rete irrigua su aree private, si è prevista una **servitù di acquedotto** determinata in base a quanto dettato dal Legislatore all'art. 44; per le eventuali **occupazioni temporanee** si fa riferimento agli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327 del 08/06/2001 e successive modificazioni.

Determinazione del Valore di indennizzo (D.P.R. 327 del 8/06/2001)

L'indennità di esproprio è determinata in base al tipo di coltura risultante dalle visure catastali e successivamente a quella effettivamente praticata e risultante dal verbale dello stato di consistenza, 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.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta una indennità aggiuntiva (Art 40 comma 4), determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Nel caso di cessione volontaria da parte del proprietario, ad esso viene riconosciuto un corrispettivo calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, commi 1 e 2.

Nel caso il proprietario sia anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo, il corrispettivo è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 1.

L'occupazione temporanea

L'autorità espropriante può disporre la sola occupazione temporanea (che a differenza dell'esproprio ha una durata limitata nel tempo e non ha effetto perenne) di determinate aree se ciò risulta necessario per l'esecuzione dei lavori previsti.

L'indennità dovuta al proprietario è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto gli sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, ad un dodicesimo di quella annua. Pertanto:

Ind annua per area = V (valore terreno) / 12

L'indennità di esproprio e servitù

Modi di calcolo dell'indennità a seconda della zona di ubicazione dell'area.

Indennità di esproprio e servitù per le aree agricole

Tale indennità è determinata in base al criterio del valore di mercato dei terreni agricoli; per le servitù di acquedotto in sotterraneo l'indennità è stata ridotta al 50%.

Indennità di servitù per le aree edificabili

Tale indennità è calcolata con specifiche stime utilizzate per i casi di terreni edificabili con riduzione al 15 % per tener conto che trattasi di indennità di servitù di acquedotto in sotterraneo.

Maggiorazioni dell'indennità in caso di cessione volontaria

Aree edificabili

Nel caso in cui è stato concluso l'accordo di cessione, l'indennità è aumentata del 10% (Art. 37 comma 2).

Aree agricole

Se il proprietario non è coltivatore diretto (il terreno è quindi dato in affitto, mezzadria ecc), l'indennità base è aumentata del 50%, e va corrisposta al proprietario non coltivatore diretto; all'affittuario (nel caso questi coltivi il fondo in questione da almeno un anno) va corrisposta la c.d. "indennità aggiuntiva" di cui all'art. 42 calcolata in base al Valore Agricolo Medio. Il VAM viene determinato entro il 31 gennaio di ogni anno dalle apposite Commissioni Provinciali Espropri.

Se il proprietario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale l'indennità base va triplicata (art. 42 comma 2 lett. d).

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

PREMESSE

La Corte Costituzionale con sentenza n. 19936 del 29/09/2011 ha stabilito che per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore medio agricolo, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene.

Ciò premesso con la presente si è proceduto alla determinazione del valore venale dei terreni interessati dai lavori in epigrafe.

Note introduttive

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Le metodologie più utilizzate si basano sostanzialmente sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Meno diffuse sono le stime legate a dati economici quali ad esempio costo di costruzione, canone di locazione ecc a seconda dello scopo della stima.

Il confronto dei beni -di norma- risulta particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima di beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Definizione di terreno agricolo

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzione strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo, non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati, di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici ecc.

Criteri di calcolo:

Nel procedere al calcolo della "Indennità di esproprio" ai sensi di legge, sono stati adottati i seguenti criteri:

- Preliminarmente è stata accertata la destinazione urbanistica dei terreni da espropriare. In base all'esame del vigente strumento urbanistico del Comune di Cugnoli, è stato accertato che tutti gli interventi soggetti ad esproprio (occupazioni permanenti per la vasca e l'impianto di sollevamento) sono previsti in "zone agricole".
- In generale per quanto riguarda il valore del soprassuolo (ovvero delle piantagioni arboree) di fatto sono presenti caratteristiche ad alta variabilità quali *età, densità e sesto d'impianto, protezione con rete o altro, presenza o necessità di impianto irriguo* ecc che possono incidere in modo significativo sulla valutazione del terreno. Ciò stante il valore di mercato che si andrà a ricercare non terrà conto di eventuali soprassuoli; tali aspetti potranno essere oggetto di puntuali valutazioni a seguito di redazione degli "stati di consistenza" nel corso dell'iter espropriativo.
- Per poter valutare al meglio i terreni agricoli oggetto di stima si è scelto di utilizzare – come parametro base – il prezzo ad ettaro dei terreni agricoli. Per la determinazione del prezzo sono stati raccolti molti dati e svolte accurate indagini di mercato che hanno portato ai dati che seguono.
- I valori dei terreni oggetto di valutazione scaturiscono poi dall'applicazione di specifici parametri in funzione dei cosiddetti "livelli di qualità" delle aree da espropriare.

Per i terreni di che trattasi, i livelli di qualità e relativi parametri sono risultati i seguenti:

Impianto di Sollev. "Andreassi"

- Fertilità: buona / parametro = 0,90
- Giacitura: pianeggiante / parametro = 1,00
- Accesso: buono / parametro = 1,00
- Ubicazione: eccellente / parametro = 1,00

Vasca "Piassignani"

- Fertilità: buona / parametro = 0,90
- Giacitura: pianeggiante / parametro = 1,00
- Accesso: buono / parametro = 1,00
- Ubicazione: eccellente / parametro = 1,00

Il calcolo effettuato in base ai criteri sopra enunciati ha portato alla determinazione dei seguenti valori per metro quadrato:

Indennità di esproprio / zone agricole

RIFERIMENTI TERRENO DA ESPROPRIARE	VALORE VENALE per ettaro	VALORE VENALE per mq	PARAMETRI Fertilità-Giacitura- Accesso-Ubicaz.	INDENNITA' DI ESPROPRIO per mq	ANNOTAZIONI
<u>Cugnoli</u> Imp di Sollev "Andreassi"	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	0,90*1,00*1,00*1,00	€/mq 1,80	<i>Terreno a seminativo ovvero terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>
<u>Cugnoli</u> Vasca "Piassignani"	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	0,90*1,00*1,00*1,00	€/mq 1,80	<i>Terreno a seminativo ovvero terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI SERVITU'

PREMESSE

In base a quanto emerso dalla sentenza della Corte Costituzionale n.19936 citata in precedenza, con la presente si è proceduto alla determinazione del valore venale a base del calcolo dell'indennità di servitù per i terreni interessati dalle condotte irrigue.

STIMA PREZZO -A MQ- PER INDENNITA' DI ASSERVIMENTO RELATIVO AD AREE IN "ZONE AGRICOLE" E "ZONE NON EDIFICABILI"
--

Criteria di calcolo:

Nel procedere al calcolo della "Indennità di asservimento" ai sensi di legge, sono stati adottati i seguenti criteri:

- Preliminarmente è stata accertata la destinazione urbanistica dei terreni interessati dalle opere. In base all'esame del vigente strumento urbanistico dei Comuni di Cugnoli ed Alanno, è emerso che le condotte irrigue (interessate dalla servitù) ricadono per la maggior parte in "zone agricole", per alcuni casi in "zone edificabili e per casi sporadici in "zone non edificabili"; nello specifico si evidenzia che le destinazioni urbanistiche riscontrate sono state le seguenti:

Comune di Alanno

per le "zone agricole"

-zona agricola (E1)

-zona agricola (E2)

Comune di Cugnoli

per le "zone agricole"

-zona agricola (E.2)

per le "zone non edificabili"

-parcheggio pubblico

-verde pubblico

per le "zone edificabili"

-completamento frazioni (B.2)

-completamento urbano (B.1)

-espansione (C.2)

Per l'individuazione dell'indennità di servitù relativa alle zone edificabili si riferirà nel successivo paragrafo della presente relazione.

- Tenuto conto che le zone agricole interessate dalle opere risultano in prevalenza senza colture arboree, in casi limitatissimi si riscontrano piante arboree e che comunque, stante la tipologia di opere (condotte irrigue interrato), si andrà ad interessare le aree libere da piantagioni, per la individuazione del valore venale si farà riferimento ad un terreno agricolo senza soprassuolo. Per quanto concerne le zone non edificabili, stante i vincoli a "parcheggio pubblico" e "verde pubblico" riscontrati, si applicherà una riduzione pari al 20% del valore venale. Tali valori, espressi in Euro/ettaro, saranno poi trasformati in Euro/mq e successivamente moltiplicati per un coefficiente pari a 0,50 per individuare l'indennità di servitù.
- Per la determinazione dei prezzi sono stati raccolti molti dati e svolte accurate indagini di mercato che hanno portato ai dati che seguono.

 Il calcolo effettuato in base ai criteri sopra enunciati ha portato alla determinazione dei seguenti valori a mq come sotto riportato nel dettaglio:

Indennità di asservimento / zone agricole

DENOMINAZIONE COMUNE	VALORE VENALE per ettaro	VALORE VENALE per mq	INDENNITA' DI SERVITU' per mq	ANNOTAZIONI
Alanno	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,00	
Cugnoli	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,00	

Indennità di asservimento / zone non edificabili

DENOMINAZIONE COMUNE	VALORE VENALE per ettaro	VALORE VENALE per mq	INDENNITA' DI SERVITU' per mq	ANNOTAZIONI
Cugnoli	€/ettaro 16.000,00	€/mq 1,60	€/mq 0,80	<i>Zone non edificabili destinate a "Parcheggio Pubblico" e "Verde Pubblico"</i>

**STIMA PREZZO -A MQ- PER INDENNITA' DI ASSERVIMENTO RELATIVO AD AREE
IN "ZONE EDIFICABILI".**

Criteri di calcolo:

Nel procedere al calcolo della "Indennità di asservimento" ai sensi di legge, sono stati adottati i seguenti criteri:

- Tenuto conto che il valore di un terreno edificabile varia in maniera significativa in base ai parametri urbanistici dell'area, per individuare il valore venale a mq dei terreni edificabili, stante la carenza di dati e prezzi tendenziali reperibili (di aree con caratteristiche analoghe), si è optato per una stima che tiene conto delle potenzialità edificatorie delle aree ovvero in base al prezzo di cessione normalmente pagato dalle Imprese Edili per lotti edificabili. Ipotizzando un lotto tipo di mq 1.000, l'applicazione di tale metodologia ha portato all'individuazione dei seguenti valori per i terreni edificabili:

Comune di Cugnoli

Destinazione Urbanistica	Indice Edificab.	Valore Lotto	Valore a mq
Completamento Frazioni (B.2)	Uf=0,25 mq/mq	€ 39.000,00	€/mq 39,00
Completamento Urbano (B.1)	Uf=0,50 mq/mq	€ 77.000,00	€/mq 77,00
Espansione (C.2) <i>(vedasi nota (a))</i>	If =1,245mc/mq	€ 63.000,00	€/mq 63,00

(a) Per la zona di Espansione in questione esiste già il Piano Particolareggiato denominato "Via Lecine Di Blasio" regolarmente adottato.

- Una volta individuato il valore a mq del terreno edificabile, l'indennità di asservimento è stato determinato moltiplicando il valore trovato per un coefficiente pari a 0,15.

Il calcolo effettuato in base ai criteri sopra enunciati ha portato alla determinazione dei seguenti valori a mq come sotto riportato nel dettaglio:

Indennità di asservimento / zone edificabili

DENOMINAZIONE COMUNE	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE VENALE per mq	INDENNITA' DI SERVITU' per mq	ANNOTAZIONI
Cugnoli	Completamento Frazioni (B.2)	€/mq 39,00	€/mq 5,85	
Cugnoli	Completamento Urbano (B.1)	€/mq 77,00	€/mq 11,55	
Cugnoli	Espansione (C.2)	€/mq 63,00	€/mq 9,45	

Chieti, li **28 MAG** 2018

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO ESPROPRI
(Dott. Ing. Cesare Gardfalo)

