



CONSORZIO DI BONIFICA CENTRO

Bacino Saline - Pescara - Alento - Foro
CHIETI



Oggetto:

**INTERVENTI PER L'AMMODERNAMENTO DELLE CONDOTTE
ADDUTTRICI DELL' IMPIANTO IRRIGUO TAVO - SALINE**

- PRIMO LOTTO -

PROGETTO ESECUTIVO

Elaborato:

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Numero Elab.

A.10.05

Scala -:-:-

DATA **23 GIU. 2017**

REV.	DATA	DESCRIZIONE
	28 GEN. 2021	

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Massimiliano Giardinelli

IL PROGETTISTA

Ing. Cesare Garofalo

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA

Geom. Giovanni Cavalli

Visti e/o pareri

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

<p>LAVORI: Interventi per l'ammodernamento delle condotte adduttrici dell'impianto irriguo Tavo-Saline / 1° Lotto</p>

-ESPROPRIAZIONE PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'-

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Chieti, li 28 GEN. 2021



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

CONSORZIO BONIFICA CENTRO
Via Gizio 36 – Tel. 0871/58821 – 66100 Chieti

-ESPROPRIAZIONE PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'-

LAVORI:

Interventi per l'ammodernamento delle condotte adduttrici dell'impianto irriguo
Tavo-Saline / 1° Lotto

* * * * *

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

Le zone di intervento soggette ad Esproprio, Servitù ed Occupazione Temporanea previste nel presente progetto sono localizzate come segue:

ZONA (A)

- **Provincia di Pescara – Comune di Collecervino:** Zone Agricole – Aree Urbane
- **Provincia di Pescara – Comune di Moscufo:** Zone Agricole – Aree Urbane

ZONA (B)

- **Provincia di Pescara – Comune di Cappelle sul Tavo:** Zone Agricole – Aree Urbane
- **Provincia di Pescara – Comune di Montesilvano:** Zone Agricole – Zone Aree (Agr. Edif.)

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. 181 del 10/06/2011 modificando di fatto i meccanismi di calcolo dell'indennità, come si riferirà in dettaglio nel prosieguo della presente relazione.

Per la realizzazione delle condotte irrigue adduttrici si è previsto l'**esproprio** delle aree; per le altre condotte si è prevista una **servitù di acquedotto** determinata in base a quanto dettato dal Legislatore all'art. 44; per le **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

In ossequio a quanto sancito da diverse sentenze della Corte Costituzionale (che hanno inciso e modificato le norme in materia di espropriazione per causa di pubblica utilità), le indennità di esproprio per le aree Agricole e le Zone Urbane sono determinate in base al valore venale delle aree.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta comunque 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 50% l'importo dovuto se area agricola e del 10% se area con diversa destinazione.

Nel caso il proprietario sia anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo, il corrispettivo in caso di cessione volontaria di area agricola è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto.

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%.

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. 45 comma 2 lett. d).

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

PREMESSE

La Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10/06/2011 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, benchè 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 Zone Agricole

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.

Definizione di Zone Urbane

Le zone urbane sono le parti di territorio Comunale appositamente perimetrare dagli Strumenti Urbanistici ai fini di uno sviluppo armonico e controllato delle aree non qualificabili come agricole.

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 degli Strumenti Urbanistici dei Comuni interessati, è stato accertato che gli interventi soggetti ad esproprio sono previsti in “zone agricole” ed “aree urbane” come da dettaglio indicato a pagina 2 della presente relazione.
- 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.
- L’esproprio in argomento è relativo ad “infrastruttura a rete” e comporta l’occupazione permanente di una striscia di terreno della larghezza di mt 4,00 (a cavallo della condotta irrigua) che di fatto penalizza la residuale proprietà della Ditta Esproprianda. Per questo aspetto, i valori finali dei terreni scaturiscono dall’applicazione di un coefficiente di compensazione (60% per le zone agricole e 12% per le aree urbane) per tener conto del diminuito valore dell’area residua a seguito di: discontinuità del lotto per frazionamento del terreno, presenza di opera pubblica nelle immediate vicinanze, limitazioni per future edificazioni ecc.
- 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 ed il prezzo a mq delle aree urbane.

Per la determinazione del prezzo sono stati raccolti molti dati e svolte accurate indagini di mercato. 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 COMUNE	VALORE VENALE per ettaro	VALORE VENALE per mq	COEFFICIENTE DI COMPENSAZIONE (60%)	INDENNITA' DI ESPROPRIO per mq	ANNOTAZIONI
COLLECORVINO	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,20	€/mq 3,20	<i>Terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>
MOSCUFO	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,20	€/mq 3,20	<i>Terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>
CAPPELLE	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,20	€/mq 3,20	<i>Terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>
MONTESILVANO	€/ettaro 20.000,00	€/mq 2,00	€/mq 1,20	€/mq 3,20	<i>Terreno agricolo valutato al netto di eventuali soprassuoli</i>

Indennità di esproprio / aree urbane

RIFERIMENTI COMUNE	Destinaz. Urbanistica	VALORE VENALE per mq	COEFFICIENTE DI COMPENSAZIONE (12%)	INDENNITA' DI ESPROPRIO per mq (in c.t.)	ANNOTAZIONI
COLLECORVINO	D2	€/mq 40,00	€/mq 4,80	€/mq 45,00	<i>"D2" P.I.P. Industriale-Artigianale - Commerciale di Espansione</i>
"	D2 Nuova Zona	€/mq 30,00	€/mq 3,60	€/mq 34,00	<i>"D2" P.I.P. Industriale-Artigianale - Commerciale di Espans / NUOVA ZONA</i>
"	Parcheggio	€/mq -----	€/mq -----	€/mq 3,20	<i>Equiparato al valore Zona Agricola</i>
MOSCUFO	B3	€/mq 27,00	€/mq 3,24	€/mq 31,00	<i>Zona di Completamento – B3 art. 35</i>
"	Verde Attrezzato	€/mq -----	€/mq -----	€/mq 3,20	<i>Equiparato al valore Zona Agricola</i>
CAPPELLE	A2	€/mq 49,32	€/mq 5,92	€/mq 55,00	<i>A2-Conservazione e Ristrutturazione Art. 19 NTA</i>
"	C1	€/mq 24,11	€/mq 2,89	€/mq 27,00	<i>C1-Espansione di connessione urbana Art. 24 NTA</i>
"	F5	€/mq 25,21	€/mq 3,03	€/mq 28,00	<i>F5-Turistico Ricettive e Ricreative Art. 35 NTA</i>
"	F4d	€/mq -----	€/mq -----	€/mq 3,20	<i>F4d-Verde di rispetto ambientale Equiparato al valore Zona Agricola</i>
MONTESILVANO	E4 microzona F	€/mq 42,90	€/mq 5,15	€/mq 48,00	<i>Zona Agricola E4-microzona F</i>
"	E4 microzona G	€/mq 50,70	€/mq 6,08	€/mq 57,00	<i>Zona Agricola E4-microzona G</i>

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI SERVITU'

PREMESSE

In base a quanto emerso dalla sentenza della Corte Costituzionale n.181 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.

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

Criteri 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 dei vigenti Strumenti urbanistici dei Comuni di Collecervino, Moscufo, Cappelle e Montesilvano è emerso che le condotte (interessate dalla servitù) ricadono tutte in "zone agricole".
- 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 interrate), si andrà ad interessare le aree libere da piantagioni, per la individuazione del valore venale si farà riferimento ad un terreno agricolo senza soprassuolo.
- Una volta individuato il valore a mq del terreno agricolo, l'indennità di asservimento è stato determinato moltiplicando il valore trovato per un coefficiente pari a 0,50 per individuare l'indennità di servitù.

Per la determinazione del prezzo sono stati raccolti molti dati e svolte accurate indagini di mercato. Il calcolo effettuato in base ai criteri sopra enunciati ha portato alla determinazione dei seguenti valori per metro quadrato:

Indennità di asservimento / zone agricole

DENOMINAZIONE COMUNE	VALORE VENALE per ettaro	VALORE VENALE per mq	INDENNITA' DI SERVITU' per mq	ANNOTAZIONI
COLLECORVINO	€/ettaro 32.000,00	€/mq 3,20	€/mq 1,60	
MOSCUFO	€/ettaro 32.000,00	€/mq 3,20	€/mq 1,60	
CAPPELLE	€/ettaro 32.000,00	€/mq 3,20	€/mq 1,60	
MONTESILVANO	€/ettaro 32.000,00	€/mq 3,20	€/mq 1,60	

Chieti, li 28 GEN. 2021



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