



REGIONE
PUGLIA



Comune di ROCCAFORZATA - Provincia di Taranto

PO FESR 2014-2020 – Asse VI - Linea di Azione 6.1 – Determina Dirigenziale n°181 del 26 agosto 2019



PROGETTO ESECUTIVO

P.O.R. PUGLIA 2014-2020 ASSE VI - Azione 6.1 – “Interventi per l’ottimizzazione della gestione dei rifiuti urbani”. – “AVVISO PER LA SELEZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE O ALL’AMPLIAMENTO E/O ALL’ADEGUAMENTO DI CENTRI COMUNALI RACCOLTA DIFFERENZIATI DI RIFIUTI” – B.U.R.P. 98 DEL 29/08/2019.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

PROGETTISTA: ALPHA ENGINEERING S.r.l.s.

R.U.P.: Geom. Nicola SALAMINO

STAZIONE APPALTANTE:

Comune di Roccaforzata
Via Giovanni XXIII n.8
74020 Roccaforzata (TA)

Rev.

Data:
Luglio 2020

Elaborato: 17



COMUNE DI ROCCAFORZATA

SOMMARIO

Premessa	2
Criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree oggetto di acquisizione	5
Superfici oggetto di espropriazione	7
Calcolo dell'indennità di esproprio per occupazione permanente	7



COMUNE DI ROCCAFORZATA

PREMESSA

Le attività topografiche condotte hanno consentito di identificare catastalmente e di quantificare l'area interessata dall'opera.

La superficie interessata dall'intervento, a cui si ha accesso dalla viabilità comunale, ricade nel territorio Comunale di Roccaforzata (TA) sez. di Madonna della Camera (codice H409B) in seguito alla acquisizione di diverse aree dal comune di Taranto (ex foglio n.12 sez. San Demetrio), attualmente tale area ricade in parte in zona "E" Agricola ed in parte a Viabilità del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) attualmente vigente; inoltre su tale area si applica quanto previsto dall'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/01 che cita *"Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo"*.

La particella interessata dall'intervento è la seguente:

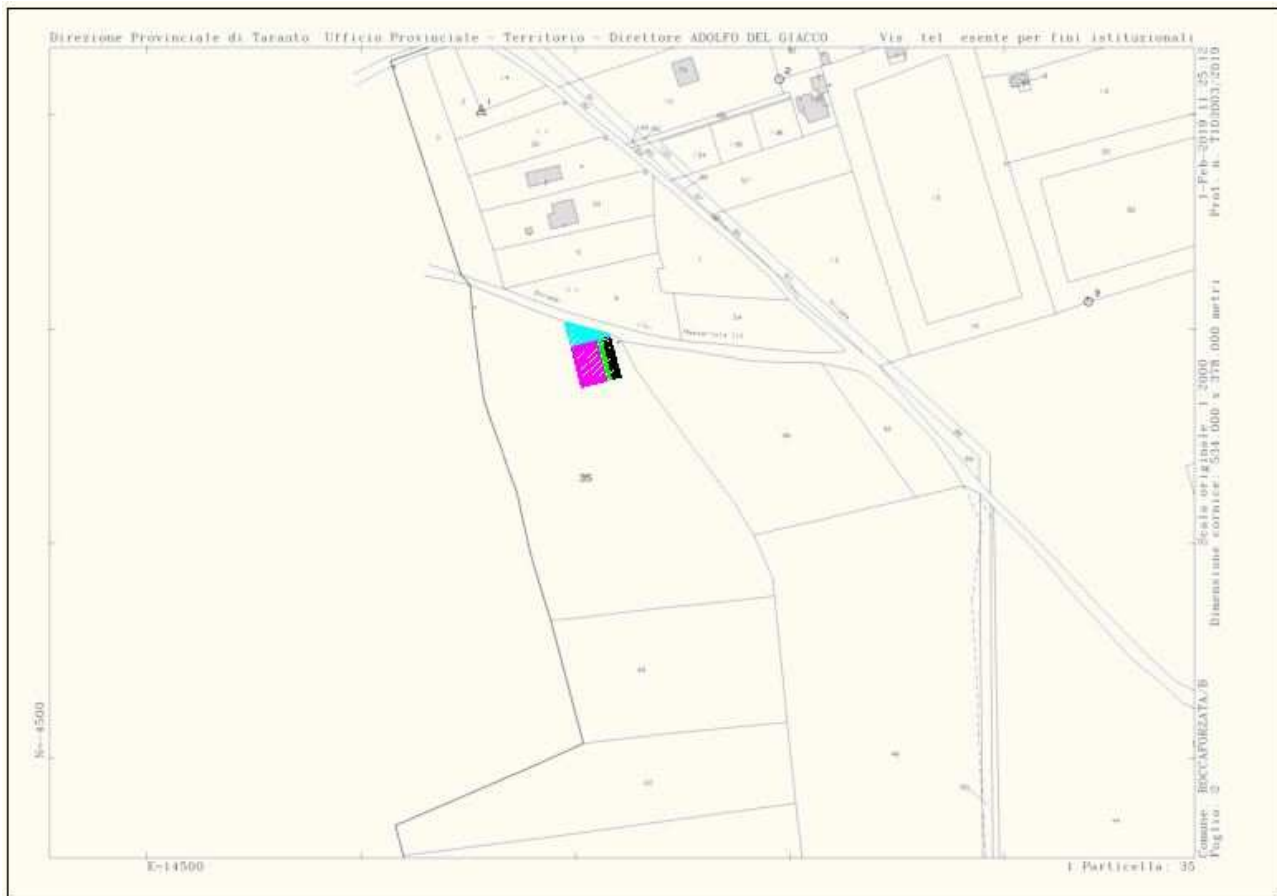
Foglio n. 2 - p.lla n. 35;

Complessivamente la superficie totale interessata dalle opere e da espropriare è di mq. **2.000**.

Si riportano di seguito la planimetria catastale con l'evidenza della parte da espropriare mediante la rappresentazione della sagoma dell'opera da realizzare.



COMUNE DI ROCCAFORZATA





COMUNE DI ROCCAFORZATA

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE OGGETTO DI ACQUISIZIONE

Per determinare il valore delle aree da espropriare non possiamo fare altro che attenerci a quelle che sono le norme vigenti (Nazionali e Regionali) ed alle ultime sentenze della Corte Costituzionale in merito all'espropriazione delle aree.

Una prima verifica utile da effettuare, per la valutazione del bene da espropriare, consiste nello stabilire se l'area possiede il requisito di edificabilità legale, secondo il disposto dell'art.19, secondo comma, della L.R. n. 3/2005.

L' art. 19, comma 2) della L.R. n. 3/2005 recita *“Sono da considerarsi, comunque, sempre legalmente edificabili tutte le aree ricadenti nel perimetro continuo delle zone omogenee di tipo A, B, C, e D, secondo le definizioni di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n°1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della L.6 Agosto 1967, n°765), **comprese anche le aree a standard a esse riferite**”*.

L' art. 19, comma 1) specifica tuttavia che il requisito di edificabilità legale dei terreni da espropriare è definito con riferimento ai criteri di cui all' art. 32, comma 1 e all' art. 37, commi 3, 4, 5 e 6 del D.P.R. 327/2001.

L'art. 37, comma 4 del D.P.R. 327/2001 recita: *“Salva la disposizione dell'art.32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, **il piano** attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o **di investimenti produttivi**, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata”*.

In merito al requisito di edificabilità legale, secondo quanto previsto del comma 2 della L.R. n. 3/2005, è necessario pertanto accertare preliminarmente se le aree in oggetto ricadono o meno nel



COMUNE DI ROCCAFORZATA

perimetro continuo delle zone omogenee di tipo A, B, C, D, secondo la definizione del D.M. n°1444/1968.

Come detto in precedenza tale ricade nel territorio Comunale di Roccaforzata (TA) sez. di Madonna della Camera (codice H409B) in seguito alla acquisizione di diverse aree dal comune di Taranto (ex foglio n.12 sez. San Demetrio), ed è in parte zona “E” Agricola ed in parte a Viabilità del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) attualmente vigente; inoltre si è nelle condizioni di cui all’art.9 comma 2 del D.P.R. 380/01 poiché su quell’area attualmente non vi sono programmi urbanistici avviati dall’Amministrazione Comunale per i quali si possa prevedere in un futuro prossimo varianti tali da poter valorizzare o penalizzare la particella interessata all’espropriazione.

Per il calcolo del valore di esproprio si considera l’area come edificabile per cui si ha:

la Finanziaria 2008 (art.2, commi 89 e 90, legge 24.12.2007 n. 244) è la norma che ha modificato i criteri di calcolo dell’indennità di espropriazione delle aree edificabili. L’intervento normativo fa seguito alla sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionale l’art. 5 bis della legge 359/1992 e di conseguenza l’art. 37 del DPR 327/2001.

Sostituendo i commi 1 e 2 dell’art. 37 del TU Espropri, l’indennità di espropriazione di un’area edificabile è ora determinata nella misura pari al valore venale del bene e dell’art. 40 del DPR 327/2001.

Non è stato possibile rilevare valori riferibili ad atti compravendita di aree similari.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, delle norme nazionali, regionali, appare infine corretto, in sede di determinazione dell’indennità, l'utilizzo del "metodo cd. sintetico-comparativo, fondato sul riferimento ai prezzi di mercato di immobili omogenei per elementi materiali (natura, posizione, consistenza morfologica e simili) e condizione giuridica.

Questo criterio si basa sull’assunto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per un determinato immobile un prezzo superiore al costo di acquisto di altre proprietà aventi caratteristiche simili e lo stesso grado di utilità.

Alla luce di quanto sopra considerato è stata effettuata una ricerca dei valori di mercato per immobili comparabili a quelli in esame (analizzando le compravendite e ricercando suoli agricoli seminativi) tenendo, anche, conto del prezzo di acquisto del predetto immobile avvenuta nel luglio 2018; dal predetto esame e riscontro si può determinare un valore di mercato orientativamente pari a 1,45 €/mq. In definitiva, pertanto, data la natura del terreno da espropriare si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell’immobile in oggetto possa considerarsi, nell’interesse anche dei soggetti espropriati, pari a 3,70 €/mq a cui dovranno aggiungersi le maggiorazioni e/o indennizzi, ove dovuti, per legge.



COMUNE DI ROCCAFORZATA

SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

La superficie oggetto di espropriazione è:

- Foglio 12- particella 35 - solo in parte - mq 2000 (circa)

CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER OCCUPAZIONE PERMANENTE

Gli oneri complessivamente stimati sono pertanto riassunti nella tabella prodotta in allegato (Allegato 1). A tale scopo viene altresì allegata la visura catastale dell'immobile interessato (Allegato 2).

ALLEGATO 1 - CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Cod. ditta	Ditta	Luogo e data di nascita	Comune catastale	Fg	P.IIIa	Coltura considerata	Sup. Catastale mq.	Sup. da occupare mq.	Prezzo €/mq	Danni a costruzioni o piante							Indennità Provvisoria		
										Tipo	Pu	Lu	La	H	Q	Prezzo unit.	Quota area	Danni	Totale
1	FORNARO GABRIELE	GROTTAGLIE IL 28/04/1984	Roccaforzata	2	35	SEMINATIVO	11781	2000	3,70 €								7.400,00 €		7.400,00 €
						Uliveto	705												
															Totale	7.400,00 €	0,00 €	7.400,00 €	

Tipo di indennità	Indennità totale provvisoria	% Incremento	Totale
art.40 D.P.R. 327/01	7.400,00 €	10%	740,00 €
art.40 D.P.R. 327/02	7.400,00 €	10%	740,00 €
art.40 D.P.R. 327/03	7.400,00 €	10%	740,00 €
Totale indennità aggiuntive			2.220,00 €
Riepilogo:			
Indennità provvisoria			7.400,00 €
Indennità aggiuntive			2.220,00 €
Decreti, registrazioni, etc.			880,00 €
Totale			10.500,00 €



E=14500

1 Particella: 35

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2019

Data: 01/02/2019 - Ora: 11.40.26

Segue

Visura n.: T112829 Pag: 1

Dati della richiesta	FORNARO GABRIELE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROCCAFORZATA (Codice: H409) Provincia di TARANTO FORNARO GABRIELE nato a GROTTAGLIE il 28/04/1984 C.F.: FRNGRL84D28E205S

1. Immobili siti nel Comune di ROCCAFORZATA sezione di MADONNA DELLA CAMERA(Codice H409B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	2	35		AA	SEMINAT IVO	1	1	17	81		Euro 73,01	Euro 39,55	VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/02/2006 in atti dal 31/03/2015 D. P. G. R. N. 131 proveniente dal comune di Taranto sezione San Demetrio L049B; trasferito al comune di Roccaforzata sezione Madonna Della Camera H409B. (n. 1/2015)		Annotazione	
				AB	ULIVETO	2		07	05		Euro 2,55	Euro 1,82				

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione colturale ex d. l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 12 del comune di taranto sezione san demetrio



Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2019

Data: 01/02/2019 - Ora: 11.40.26

Fine

Visura n.: T112829 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORNARO Gabriele nato a GROTTAGLIE il 28/04/1984	FRNGRL84D28E205S*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/09/2018 Repertorio n.: 8214 Rogante: VALENTE FRANCESCO Sede: MARTINA FRANCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13254/2018 (n. 15728.1/2018)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria