



Autorità di Sistema Portuale
del Mar Adriatico Centro Settentrionale

**APPROFONDIMENTO CANALI CANDIANO E BAIONA,
ADEGUAMENTO BANCHINE OPERATIVE ESISTENTI, NUOVO
TERMINAL IN PENISOLA TRATTATOLI E RIUTILIZZO DEL
MATERIALE ESTRATTO IN ATTUAZIONE AL P.R.P. VIGENTE 2007
I FASE**

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

RELAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

FILE

1114.ESP.C Relazione ind. Esp._Rev.1

CODICE

1114.ESP.C

SCALA

1:2500

Rev.	Data	Causale
0	Set. 2014	Emissione
1	Set. 2017	Revisione generale
2		
3		

AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL
MARE ADRIATICO CENTRO SETTENTRIONALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRETTORE TECNICO
(Ing. Fabio Maletti)



MINISTERO INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER
LE OPERE PUBBLICHE PER LA LOMBARDIA
E L'EMILIA ROMAGNA

IL RESPONSABILE DELLA REVISIONE
DELLA PROGETTAZIONE
(Ing. Francesco Caldani)

La valutazione dell'indennità di esproprio per pubblica utilità è disciplinata dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni (Testo Unico in materia di Espropriazioni - TUE) ed in particolare, con riferimento al caso in esame, a quanto segue:

- l'indennità di espropriazione è determinata sulla base “delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista” (Art. 32, comma 1);
- “Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore” (Art. 33 comma 1);
- “L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene ”(Art. 37 comma 1).
- “Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento” (Art. 37 comma 2);
- qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (Art. 37 comma 9);
- nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. (Art. 38 comma 1);
- qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente. (Art. 38 comma 2).

Ne deriva che dal punto di vista estimativo occorre fare riferimento ai seguenti fondamenti:

- a) i beni immobili sono stimati all'attualità poiché l'emanazione del decreto di esproprio sarà successiva;
- b) i beni immobili sono stimati con riferimento al valore venale determinato in funzione dell'effettiva destinazione urbanistica e d'uso, considerando tutti gli aspetti positivi e negativi intrinseci ed estrinseci del caso in esame.
- c) al proprietario coltivatore diretto o al fittavolo che sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari,

spetta una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato sull'area edificabile utilizzata per scopi agricoli.

Le aree da espropriare sono dotate delle possibilità legali ed effettive di edificazione, secondo quanto desunto dai certificati di destinazione urbanistica storici rilasciati dal Comune di Ravenna riferiti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, avvenuta il 29/05/2013 quale data di efficacia della Delibera CIPE n.98 del 26/10/2012; pertanto, allo scopo di determinare il valore venale ai fini indennitari, si deve fare riferimento al valore di scambio generati dal libero scambio sul mercato che è il risultato di continue variazioni dovute alla contrattazione e alla negoziazione immobiliare, essendo il punto d'incontro nell'intervallo tra il valore minimo di scambio del venditore ed il valore massimo di scambio dell'acquirente.

Nel caso in esame sono noti i prezzi praticati per le aree edificabili all'epoca della provenienza dei beni che vanno però contestualizzati al particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare in cui si sono notevolmente ridotte il numero delle compravendite ed aumentata la durata delle contrattazioni; inoltre, vista l'attuale crisi di liquidità con contrazione della concessione dei crediti da parte degli istituti bancari, il prezzo di compravendita è fortemente influenzato dalla variabile finanziaria costituita dalla modalità di pagamento.

L'instaurazione del procedimento espropriativo consente alle proprietà di realizzare un pronto incasso del corrispettivo, senza alcuna dilazione di pagamento.

Il prezzo rappresenta un dato storico già realizzato del tutto oggettivo, mentre il valore costituisce un dato sconosciuto e futuro, che, a differenza del precedente, è assolutamente soggettivo.

Sulla base dei presupposti sopra esposti si determina l'ammontare dell'indennità complessiva di esproprio.

In caso di mancata accettazione dell'indennità provvisoria di esproprio, le ditte interessate potranno avvalersi del procedimento ex art.21 DPR 327/2001 o della Commissione provinciale ex art 41 DPR 327/2001 ai fini della determinazione dell'indennità definitiva di esproprio; quest'ultima potrà essere opposta avanti alla Corte d'Appello competente per il territorio, sia da parte dall'autorità espropriante, sia da parte dell'espropriato.

Per quanto riguarda i fabbricati interessati dal procedimento espropriativo, in sede di accettazione dell'indennità di esproprio i proprietari dovranno attestare la conformità urbanistica degli immobili, poiché il valore delle opere difformi non sarà riconosciuto; in tal caso si terrà quindi conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente, in applicazione dell'art. 38 comma 2 TUE.

AREA LOGISTICA 2

Indennità per terreni	14,00 €/mq	x	335.911 mq.	4.702.754,00 €
Indennità fabbricati (provvisoria)				300.000,00 €
Indennità per eventuali manufatti e soprassuoli eccedenti la normalità, trasloco fabbricati				150.000,00 €
Indennità aggiuntiva per cessione volontaria ai sensi dell'art. 45 comma 2 e art. 37 comma 2 DPR 327/2001	4.702.754,00	x	10%	470.275,40 €
Indennità aggiuntive ai sensi dell'art. 40 comma 4 e art. 37 comma 9 DPR 327/2001 in favore di proprietari/fittavoli coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale	2,96 €/mq	x	335.911 mq.	994.296,56 €
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO				6.617.325,96 €

AREA LOGISTICA S3

Indennità per terreni	17,00 €/mq	x	675.324 mq.	11.480.508,00 €
Indennità fabbricati (provvisoria)				995.211,50 €
Indennità per eventuali manufatti e soprassuoli eccedenti la normalità, trasloco fabbricati				150.000,00 €
Indennità aggiuntiva per cessione volontaria ai sensi dell'art. 45 comma 2 e art. 37 comma 2 DPR 327/2001	11.480.508,00	x	10%	1.148.050,80 €
Indennità aggiuntive ai sensi dell'art. 40 comma 4 e art. 37 comma 9 DPR 327/2001 in favore di proprietari/fittavoli coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale	2,96 €/mq	x	675.324 mq.	1.998.959,04 €
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO				15.772.729,34 €

TOTALE COMPLESSIVO INDENNITA' DI ESPROPRIO **22.390.055,30 €**

INDENNITA' ANNUA DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA - €