



Autorita' d'ambito -
A.T.O. SARDEGNA



REGIONE
AUTONOMA DELLA
SARDEGNA



Gestore unico del servizio idrico integrato dell'ATO Sardegna

INTERCONNESSIONE CON IL POTABILIZZATORE DI TORPE' REALIZZAZIONE DELLA DORSALE SUD-NORD

CONCORRENTE:

Costituenda A.T.I.



PROGETTISTA INDICATO:

Costituenda A.T.I.



Dott. Geologo
F. CALZOLETTI
(Mandante)



PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

A.19.1

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
RELAZIONE SULLA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'**

Data	Rev.	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
27/05/2016	0	Prima emissione	F.Fedeli	F.Fedeli	S.Lucianetti
19/11/2019	1	Aggiornamento richiesta validazione	P.Quartu	P.Quartu	P.Quartu

OGGETTO: ESPROPRIO E ASSERVIMENTO DEI TERRENI SITI IN TERRITORIO DEI
COMUNI DI POSADA, BUDONI e SINISCOLA NECESSARI PER LA
REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI INTERCONNESSIONE CON IL POTABILIZZATORE DI
TORPE' – REALIZZAZIONE DELLA DORSALE SUD-NORD

**"RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA AL PROGETTO DEFINITIVO PER LA
DETERMINAZIONE URGENTE DELL'INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIO"**
Articolo 22 – 22 bis - Testo unico sulle Espropriazioni

AREE CON ESCLUSIVA SUSCETTIVITA' DI UTILIZZO AGRICOLO

1. PREMESSA

Con riferimento alle procedure per l'esproprio e l'asservimento dei terreni necessari per l'esecuzione dei lavori in oggetto, la presente relazione tende a determinare le indennità di esproprio e di asservimento da offrire agli aventi diritto, secondo i criteri appresso esposti

1.1. Normativa

In materia di espropri per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, si applica il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" emanato con il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i..

I commi 2 e 3 dell'art. 40 dello stesso T.U. sono stati dichiarati incostituzionali e nel caso di terreni non edificabili, sia a destinazione agricola che a destinazione economica diversa da quella agricola, non è possibile applicare il comma 1 dell'art. 40 del T.U.E. Pertanto, come richiamato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 181/2011 ci si atterrà al criterio del valore di mercato "ricavabile dalle sue caratteristiche essenziali e dalla sua potenziale destinazione economica". Resta fermo il dettato dell'art.20 del T.U. secondo il quale l'autorità espropriante, una volta divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, accerti il valore dell'area e determini in via provvisoria la misura dell'indennità di espropriazione.

2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Sulla base dei progetti definitivi si è provveduto ad individuare le aree da espropriare e/o asservire e ad inserirle nelle mappe catastali. Per le aree così individuate, oggetto della presente stima, sono stati verificati i dati catastali di ciascuna particella interessata, aggiornandoli all'attualità e redigendo i relativi

elaborati grafici e l'elenco del piano particellare con l'indicazione della Ditta Catastale attuale e della superficie da espropriare e/o asservire.

3. CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

3.1. Criteri di determinazione dell'indennità

Il criterio di determinazione dell'indennità di asservimento non è regolato in modo tassativo dalla legge, fatte salve le discipline derivanti da leggi speciali (come alcune disposizioni in materia di elettrodotto).

Il principio generale in materia è dato dal primo comma dell'art. 44 che prescrive di determinare l'indennizzo in funzione del peso che, con la regolamentazione delle limitazioni del diritto di proprietà, è concretamente imposto al fondo. Ovviamente l'indennità di asservimento, dato il regime indennitario rilevabile dal Testo Unico per la determinazione dell'indennità di espropriazione, che comporta la sottrazione totale del fondo, non può mai superare tale indennità. In quest'ultima ipotesi, infatti, la sottrazione totale del fondo riceverebbe un indennizzo inferiore rispetto alla semplice limitazione dei diritti di godimento, che comporta l'asservimento.

Da ciò deriva che il valore di riferimento, sul quale parametrare l'indennità di asservimento, non può essere che quello espropriativo. In tale senso si è espressa la Corte di Cassazione, sez. civile, con sentenza 15 aprile 1997 n. 3227 pronunciandosi sull'applicazione dell'art. 46 della legge n. 2359/1865 (disposizione sostituita dall'art. 44 del T.U.).

Le valutazioni per il calcolo totale dell'indennità di asservimento, possono, riferite ordinariamente a limitazioni di servitù per condotte interrato, computarsi determinando prima il presunto valore di espropriazione e, conseguentemente, determinando l'indennità di asservimento in percentuale del valore stesso. Tale percentuale è consolidata venga valutata il 25 per cento per cento del valore di esproprio dell'area da asservire.

3.2. Stima del valore di mercato dei suoli.

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione, desumibile dal nuovo quadro costituzionale, come introdotto dalla Legge 18 ottobre 2001 n° 3 (modifica al titolo V della parte seconda della Costituzione) e dalle sentenze della Corte Costituzionale (in particolare le sentenze n° 348 e 349 del 2007 e sentenza n°181 del 2011) deve sempre essere rispettato il principio che l'indennità di esproprio non può essere fissata

in maniera irrisoria o meramente simbolica e deve sempre rappresentare "un serio ristoro". E' giusto il caso di sottolineare, però, che la dichiarazione di incostituzionalità operata con la sentenza n° 181/2001 non è estendibile al comma 1 dell'art. 40 del Testo Unico delle Espropriazioni. Detto comma concerne, proprio come nel presente caso, ad un'area agricola e non edificabile, e stabilisce che l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, se presenti. Si sottolinea inoltre che l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E. deriva dal riconoscimento che l'applicazione del valore agricolo tabellare (V.A.M.), che si ricorda è valido per la stessa coltura su tutto il territorio comunale, prescinde dalla specifica area oggetto di espropriazione ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene, ma tale valore non può certamente essere giudicato irrisorio o meramente simbolico.

Da un primo controllo è emerso che nessuna delle aree interessate dal presente progetto ricada in zona edificabile e che pertanto tutte le aree debbano essere considerate agricole. Pur tenendo conto che per il requisito di edificabilità è necessario e sufficiente il requisito di edificabilità legale (Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza 23 aprile 2001 n. 172/S) nei casi specifici in cui si rileva la presenza di fabbricati all'interno dei fondi, si tratta di aree il cui valore agricolo è ancora predominante rispetto ad un ipotetico valore edificabile, in quanto tali aree hanno di fatto ancora prevalenza agricola. Conseguentemente, per la definizione dell'indennità spettante, si applicheranno i criteri previsti dall'art.40 del DPR 327/2001 e s.m.i..

Detto ciò il sottoscritto ha cercato in primis di reperire recenti prezzi certi di compravendita per terreni effettivamente agricoli simili a quello oggetto di stima, ma tale ricerca non ha portato i suoi frutti in quanto non si sono reperiti dati recenti che possano essere ragionevolmente usati per una corretta comparazione. Il criterio di stima adottato per stabilire il valore venale attuale dei terreni in esame sarà quindi quello sintetico-comparativo. La stima sintetica è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona e un rilevamento ed una elaborazione di valori storici noti che permettano di inserire, nel giusto gradino di merito, l'area da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio delle aree dai valori noti, in modo che la comparazione con i terreni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile valore di mercato.

Tenuto conto di quanto fin qui detto, sono state esperite le indagini relative ai valori di terreni agricoli di varia natura e consistenza, giacenti nelle aree limitrofe a quelle da espropriare e/o asservire, necessarie alla valutazione richiesta.

Tutto ciò premesso, tenuto conto che il progetto prevede il ripristino di recinzioni o muretti a secco e che sul valore delle aree da espropriare e/o asservire influisce la vicinanza al mare, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato delle aree di cui trattasi possa essere stimato in via provvisoria utilizzando un valore di 30.000,00 €/ha.

NOTA: Si fa presente che se la qualità catastale indicata in visura è Ente Urbano, come consuetudine viene indicato il valore di mercato del seminativo.

3.3. Stima dell'indennità di asservimento e delle indennità accessorie

L'indennità di asservimento, che come già detto precedentemente discende dal valore di mercato del bene stimato, è riferita nel caso specifico alla realizzazione di una condotta interrata che pur incidendo sulle possibilità di esercizio del diritto di proprietà, consente al proprietario le iniziative, operabili in libero regime di economia di mercato, previste dalla destinazione urbanistica, e viene pertanto stimata pari ad 1/4 del valore dell'area stessa. (Vedi relativa colonna del piano particellare).

Il Relatore

