



COMUNE DI CETRARO



MESSA IN SICUREZZA BACINO E MIGLIORAMENTO FUNZIONALITÀ AREA PORTUALE

Progetto Esecutivo

G - ELABORATI ECONOMICI

G.10

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Data:

06-05-2022

Scala:

PROGETTAZIONE:



Architetto
MICHELE GONINO
Geologo
CATERINA CUCINOTTA

PROJECT MANAGER

ing. Giuseppe Bernardo



PROGETTISTI

ing. Giuseppe Bernardo
arch. Michele Gonino
ing. Massimo Tondello
ing. Pasquale Filicetti
ing. Gianfranco Crudo

GEOLOGO

geol. Caterina Cucinotta

GRUPPO DI LAVORO

ing. Giuseppe Cutrupi
ing. Roberta Chiara De Clario
ing. Simone Fiumara
arch. Francesca Gangemi
arch. Emanuela Panarello
ing. Silvia Beriotto
ing. Nicola Sguotti

REVISIONI	Rev. n°	Data	Motivazione

R.U.P.

Visti/Approvazioni

ing. Francesco Antonuccio

Codice elaborato:

CARTIGLIO.dwg

Sommario

PREMESSA	2
METODOLOGIA	2
STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO	2
<i>Valore di mercato</i>	3
<i>Cessione volontaria</i>	3
ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO	3
RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	3

PREMESSA

Il presente elaborato riguarda la relazione giustificativa delle indennità di esproprio relativa al Progetto definitivo “**MESSA IN SICUREZZA BACINO E MIGLIORAMENTO FUNZIONALITÀ AREA**”

La stesura così come la determinazione dell'indennità espropriativa con tutto quando ad essa connesso rientra tra gli elaborati previsti al TITOLO II - PROGETTAZIONE E VERIFICA DEL PROGETTO - CAPO I - Progettazione - sezione III Progetto definitivo, art. 31 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».

Il Piano di espropriazione è stato elaborato sulla base del disposto legislativo intervenuto con D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001, “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e s.m.i..

Le aree di esproprio previste dal progetto definitivo ricadono interamente nel Comune di Cetraro appartenente alla provincia di Cosenza.

METODOLOGIA

Il piano particellare di esproprio è stato redatto secondo il seguente flusso operativo:

- Individuazione ed acquisizione dei Fogli Catastali relativi alle aree da espropriare in formato DXF;
- Georeferenziazione della cartografia catastale rispetto alla cartografia di base (aerofotogrammetria a scala 1:2.000);
- Sovrapposizione del progetto sulla cartografia catastale e definizione della fascia di esproprio.

Gli estremi catastali delle ditte da espropriare sono stati desunti dalle visure presso l'Agenzia del Territorio competente, aggiornate al momento della definizione del presente progetto definitivo.

Nella TAV. 1 l'elenco ditte da espropriare riporta in una prima sezione il numero progressivo identificativo di piano, gli estremi catastali degli immobili, le aree da espropriare e/o da occupare, il calcolo delle indennità di esproprio.

STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

In ordine alla determinazione delle indennità offerte, il Piano di Espropriazione è stato elaborato in riferimento alle prescrizioni stabilite dal capo VI, art. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Il criterio adottato per la stima del terreno tiene conto che lo stesso è di fatto classificato come non **edificabile** nel PRG vigente nel Comune, in particolare il terreno è ricadente in ZONA F7 – Parco Territoriale, Parco Fluviale, Verde Parco Natura. La non edificabilità del terreno oggetto d'intervento è comunque anche rappresentata dal fatto che ricade interamente in zona vincolata dal punto di vista geologico oltre che in buona parte nel vincolo di rispetto stradale della S.S. N. 18.

Secondo giurisprudenza oramai consolidata, l'indennità di esproprio per le aree destinate dallo strumento urbanistico a servizi di pubblica utilità (zone F) deve essere commisurata al valore agricolo, a nulla rilevando la loro eventuale “edificabilità di fatto”. Per la determinazione dell'indennità si è tenuto conto, inoltre, di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10/06/2011 ed in particolarità del fatto che la stessa ha dichiarato costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U. sugli Espropri. Nel dettaglio, sono state ritenute incostituzionali le previsioni dei due commi anzidetti perché facevano

riferimento al solo VAM (valore agricolo medio), relativo “al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell’area da espropriare”, ai fini della determinazione dell’indennità di esproprio. La Corte, però, non ha esteso la declaratoria di illegittimità anche al comma 1 dell’art. 40 D.P.R. n. 327 del 2001. Detta norma concerne l’esproprio di un’area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è previsto invece dal comma 2), e stabilisce che l’indennità definitiva sia determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all’esercizio dell’azienda agricola. Dunque, per quanto riguarda le ipotesi ricadenti nell’ambito di applicazione del primo comma dell’art. 40, almeno per ora, le amministrazioni pubbliche sono obbligate a rispettare la normativa di riferimento.

Tenendo conto che l’area di esproprio è **NON EDIFICABILE E NON COLTIVATA**, alla luce di tale sentenza deve ritenersi che l’indennità di esproprio (salvo le varie maggiorazioni) debba determinarsi come “**valore di mercato**” (valore del fondo derivante dalla sue caratteristiche fisiche oggettive, valore della organizzazione imprenditoriale, valore di eventuali fabbricati anche derivato dalla applicazione dei parametri OMI della Agenzia del Territorio, ecc.), comunque ricostruibile da parte della amministrazione espropriante.

Valore di mercato

Dalle indagini di mercato effettuate, reperendo atti stipulati negli ultimi anni di compravendita di terreni agricoli, è stato desunto il seguente valore di mercato da utilizzare per la determinazione dell’indennità base delle aree non edificabili e non coltivate:

DESTINAZIONE	VALORE MERCATO €/mq
Zona F7	4,00

Cessione volontaria

In caso di accettazione dell’indennità provvisoria ex artt. 20 e 22 del T.U., il corrispettivo dell’atto di cessione è determinato ai sensi dell’art. 45 del T.U. che per le aree non edificabili prevede che il corrispettivo è pari all’indennità calcolata ai sensi dell’art. 40 del T.U. **umentata del 50%**.

ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO

Per la definizione degli espropri sono stati redatti, a corredo della presente relazione metodologica descrittiva, i seguenti elaborati ai quali si rimanda:

- Relazione giustificativa delle indennità di esproprio;
- Elenco ditte, calcolo indennità;
- Planimetrie catastali con individuazione aree interessate
- Visure catastali

RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il calcolo delle indennità di esproprio calcolate con il metodo sopra esposto è sviluppato nell’allegato di Elenco Ditte. Nella determinazione della superficie di esproprio si è considerato l’area a partire dal limite della strada S.S.18 e questo perché catastalmente non è stato riportato la relativa fascia di esproprio. Nel quadro riepilogativo riportato alla pagina seguente, per la stima delle somme necessarie per l’espletamento delle procedure di esproprio, sono stati considerati gli importi per le spese di notifiche, registrazione, trascrizione, volture.

TAV. 1 - ELENCO DITTE E CALCOLO INDENNITA'

N° ORD.	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ CATASTALE	SUPERFICIE ha	R.A. €	R.D. €	SUPERFICIE ESPROPRIO mq	ZONA OMOGENEA PRG	VALORE DI MERCATO €/mq	SOMMA ESPROPRIO €	AUMENTO PER CESS. VOLONT. €	SOMMA ESPROPRIO €
1	LAINO Arturo nato a CETRARO il 17/01/1952 LAINO Arturo nato a CETRARO il 17/01/1952 LAINO Emilia nata a COSENZA il 27/11/1961 LAINO Emilia nata a COSENZA il 27/11/1961 LAINO Maria Teresa nata a CETRARO il 19/06/1953 LAINO Mariateresa nata a CETRARO il 19/06/1953 LAINO Mariateresa nata a CETRARO il 19/06/1953	25	153	ULIVETO	1.04.30	26,93	35,01	772	Zona F7	4,00	3 088,0	1 544,0	4 632,0
2	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MARCO	25	181	PASCOLO	0.17.20	0,89	0,27	15	ZONA F7	4,00	60,0	30,0	90,0
SOMMANO INDENNITÀ											3 140,0	1 574,0	4 722,0
Spese per notifiche, registrazione, trascrizione, voltura													778,0
SOMMANO IN TOTALE													5 500,0

N=43300

E=-43500



11-Lug-2019 19:15:20
Prot. n. T301316/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CETRARO
Foglio: 25

1 Particella: 153

LIMITI AREE DA ESPROPRIARE

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2019

Data: 11/07/2019 - Ora: 19.18.45 Fine

Visura n.: T301896 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CETRARO (Codice: C588)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 25 Particella: 153

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito		
						ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	25	153		-	ULIVETO 2	1	04	30		Euro 26,93 L. 52.150	Euro 35,01 L. 67.795	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/03/1971 in atti dal 04/03/1991 (n. 59771)
Notifica						Partita						
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LAINO Arturo nato a CETRARO il 17/01/1952	LNARTR52A17C588M*	(1) Proprieta` per 4/15
2	LAINO Arturo nato a CETRARO il 17/01/1952	LNARTR52A17C588M*	(1) Proprieta` per 2/15 in regime di comunione dei beni
3	LAINO Emilia nata a COSENZA il 27/11/1961	LNAMLE61S67D086M*	(1) Proprieta` per 2/15 in regime di comunione dei beni
4	LAINO Emilia nata a COSENZA il 27/11/1961	LNAMLE61S67D086M*	(1) Proprieta` per 4/15
5	LAINO Maria Teresa nata a CETRARO il 19/06/1953	LNAMTR53H59C588G*	(1) Proprieta` per 1/5
6	LAINO Mariateresa nata a CETRARO il 19/06/1953	LNAMTR53H59C588G*	(1) Proprieta` per 1/5
7	LAINO Mariateresa nata a CETRARO il 19/06/1953	LNAMTR53H59C588G*	(1) Proprieta` per 2/15 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/05/2008 Repertorio n.: 21598 Rogante: MONTESANO ANTONIO Sede: PAOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10411.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2019

Data: 15/07/2019 - Ora: 19.43.04 Fine

Visura n.: T314457 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CETRARO (Codice: C588)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 25 Particella: 181

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	25	181		-	PASCOLO 2	17 20		Euro 0,89	Euro 0,27	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CS0275412 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8678.1/2013)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013)						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MARCO ARGENTANO- SCALEA		(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/03/1987 protocollo n. CS0080734 Voltura in atti dal 16/03/2005 Repertorio n.: 70 Rogante: MINISTRO SCALFARO Sede: ROMA Registrazione: Sede: PUBBLICATO G. U. IL 25/03/1987 (n. 4719.1/1989)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica