

Ubicazione:

COMUNE DI VISSO

Oggetto:

SISMA 2016 - O.C.S.R. N. 77/2019 - Dec.C.S.R. n. 444/19
Realizzazione area attrezzata per finalità turistiche

PROGETTO ESECUTIVO

Richiedente:

Geom. Giustozzi Daniele - Responsabile Unico del Procedimento per il
Comune di Visso

Tavola:

10

Oggetto tavola:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Il Tecnico:

Il Richiedente:

Indice

Premessa	2
1. Modalità di valutazione di indennità dei terreni	2
2. Maggiorazioni	5
3. Quadro riassuntivo del calcolo dell'indennità	5
4. Quantificazione delle superfici	5
5. Modalità di valutazione dell'indennità di occupazione temporanea	7
6. Modalità di valutazione della servitù permanente	7
Allegati : Elenco ditte e calcolo indennità	8

Premessa

Il presente Piano Particolare d'Esproprio, oltre a riportare l'elenco delle ditte e i relativi dati catastali dei terreni interessati, descrive le modalità di calcolo dell'indennità di esproprio, dell'indennità di occupazione temporanea e del diritto di servitù di cui alle aree occupate per la realizzazione della nuova area di sosta per camper e caravan denominata "Villaggio Visso" sito nel territorio del comune di Visso (MC).

1. Modalità di valutazione di indennità dei terreni

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà si uniforma alla sentenza della Corte costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella 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, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata.

Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, è stata valutata la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree in accordo con la specifica destinazione conferita dagli strumenti urbanistici che, per le aree in oggetto, risulta essere di natura agricola/rurale.

Le opere di cui alla presente proposta progettuale da inserire nei fondi oggetto di indennità sono le seguenti:

- Area di sosta per camper e caravan ed ogni altra opera ad essa strettamente interconnessa;
- Percorso dei fossi di raccordo delle acque meteoriche con le aste naturali.

È evidente quindi determinare, oltre all'indennità di esproprio permanente, anche altre forme di indennità temporanee e servitù, al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione monetaria in ragione della specifica occupazione. A questo scopo, la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno è stata dedotta secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, considerando la natura del terreno (agricola/rurale/corte di fabbricati) per la comparazione con i valori medi riscontrati nella campagna conoscitiva.

La stima parte dal più probabile valore medio di mercato delle aree interessate dalle opere specificando che, indipendentemente dalla coltura dichiarata e quindi riscontrabile nelle visure catastali, dette zone si possono ricondurre ad un'unica categoria:

Zone di tipo incolto produttivo derivanti da corti urbane di fabbricati nelle immediate vicinanze delle opere da realizzare e nelle aree immediatamente prossime o interne alle sedi stradali esistenti e comunque nelle fasce di rispetto di quest'ultime, riconducibili alla suddetta tipologia di zona: Area camper e attraversamento sistema di scarico acque meteoriche e sistema di scarico fognario per allaccio in pubblico vettore.

Pertanto, in riferimento ai valori medi di mercato riscontrati nella campagna conoscitiva per terreni a vocazione prettamente urbana, si è ritenuto congruo attribuire come parametro di riferimento il più probabile valore venale stimato in **€ 8.500,00/Ha** (ottomila cinquecento/00) per tutte le aree sopracitate.

Tutte le particelle interessate sono censite al NCU del comune di Visso come corti urbane di fabbricati censiti al foglio 34.

2. Maggiorazioni

In accordo con l'art. 45 del Capo IX - cessione volontaria, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

In caso di cessione volontaria di un'area non edificabile, è calcolato un aumento del cinquanta per cento dell'importo dovuto mentre se l'area è coltivata direttamente dal proprietario l'indennità è calcolata pari a tre volte l'importo dovuto.

3. Quadro riassuntivo del calcolo dell'indennità

- Indennità d'esproprio = Superficie occupata x Valore Venale x quota di titolarità;
- Maggiorazione nel caso di cessione volontaria = Indennità d'esproprio x 0,50;

4. Quantificazione delle superfici e delle quote

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di esproprio è riportata nello specifico elaborato grafico [Tavola - Piano particellare di esproprio grafico], ove sono indicate, relativamente al foglio di mappa catastale n. 34, le particelle interessate e la categoria di occupazione. Detto elaborato è stato redatto sulla base del foglio di mappa fornito dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Macerata e georeferiti nelle coordinate catastali del sistema Cassini-Soldner.

Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l'esatta superficie di ogni specifica categoria di occupazione e per ogni singola particella. Le risultanze numeriche sono allegate nei tabulati della presente relazione. In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Macerata, pertanto ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dall'occupazione permanente o temporanea è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità.

5. Modalità di valutazione della servitù permanente

Per le aree interessate da servitù permanente sarà corrisposto al relativo proprietario l'indennità calcolata in base alla perdita di valore del terreno interessato. Tale indennità conseguente all'imposizione della servitù di condotta fognaria può essere assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

La servitù permanente di condotta fognaria a favore della società beneficiaria della procedura coattiva deve prevedere a carico dei terreni interessati quanto segue:

- *Lo scavo e l'interramento dei tubi per lo scarico delle acque meteoriche e fognarie;*
- *L'installazione di un nastro segnalatore nello stesso scavo della condotta ed eventuali altre opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;*
- *La facoltà del beneficiario ad occupare anche per mezzo delle sue imprese appaltatrici per tutti il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori;*
- *Le tubazioni, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'opera in argomento sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà del Beneficiario che pertanto avrà facoltà di rimuoverle;*
- *Il diritto del Beneficiario al libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;*
- *Il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.*

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

N°	Ditta Catastale	Proprietà	Foglio	Particella/ Subalterno	Superficie catastale mq.	Qualità/Classe	Dritto da Trasferire	Superficie da espropriare mq.	Superficie conduttura fognaria da asservire mq.	Valore di mercato €/mq	Totale Arrotondato €.	Indennità per cessione volontaria (D.P.R. n.327/2001 Art.45 comm. 2 lett. c)	Totale Indennità di esproprio	Totale Indennità di asservimento conduttura fognaria
1	PAPA Marcella, c.f. PPA MCL 52741 M078P	1/1	34	316	4840	Corte di Fabbricato	Proprietà	4840	-	0,85	4114,00	2057,00	6171,00	-
2	CAPPA di Cappa Antonio & C. S.n.c. c.f. 01164420430	1/1	34	456	1035	Corte di Fabbricato	Proprietà	-	40	0,85	34,00	-	-	13,60
TOTALE													€ 6.171,00	€ 13,60

