APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO BONARIO PER L'ACQUISIZIONE CONDIZIONATA DI APPEZZAMENTO DI TERRENO SU CUI REALIZZARE IL NUOVO POLO SCOLASTICO LICEO/ALBERGHIERO

ALLEGATO "B"

Firmato digitalmente da

ERMANNO
FRONTALONI

O = ArubaPEC
S.p.A.
C = IT

Dott. Ing. Ermanno Frontaloni

COMUNE DI CINGOLI
Provincia di Macerata
Arrivo
Prot.n. 0005344 del 25-03-2019
Cat. 6 Classe 2 Fasc.

...NAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO RELATIVE ALLE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO SCOLASTICO DEL COMUNE DI CINGOLI

Il sottoscritto ingegnere Ermanno Frontaloni, nato a Cingoli il 12/01/1953 ed ivi residente in via Del Podestà 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Macerata al n.310 ha avuto mandato dal Comune di Cingoli di redigere la presente stima per quanto in oggetto.

PREMESSE

Prima di affrontare la perizia di stima commissionatami ritengo necessario richiamare due sentenze, la n.181/2011 della Corte Costituzionale e la n. 4608/2017 della Cassazione, Sez. I Civile, che contengono principi determinanti per un corretto approccio al tema trattato.

-La sentenza n. 181 della Corte Costituzionale del 10 giugno 2011 ha introdotto elementi innovativi per il calcolo del valore dell'indennizzo di esproprio, che prima veniva calcolato utilizzando il Valore agricolo medio (cosiddetto V.A.M.), determinato annualmente dalla Commissione provinciale espropri. Al Valore agricolo medio venivano poi effettuati aggiustamenti in funzione delle colture effettivamente praticate, dell'eventuale presenza di fabbricati, dei comodi e scomodi del fondo. Nel caso del proprietario coltivatore diretto era poi prevista la triplicazione del V.A.M. Con la sentenza della Corte Costituzionale viene sancito che il punto di riferimento per determinare il valore d'esproprio per pubblica utilità diviene l'effettivo valore di mercato. L'indennizzo deve quindi essere rapportato su quest'ultimo valore e non tenere come riferimento il cosiddetto V.A.M., che invece continua a mantenere una validità per determinare l'indennità aggiuntiva per il proprietario o l'affittuale, andando a sommarsi al valore di mercato del bene oggetto d'esproprio.

-la Cassazione, Sez. I Civile, con la sentenza n. 4608 del 22 febbraio 2017, si è pronunciata sulla differenza tra aree edificabili e non edificabili allo scopo di determinare l'indennità di espropriazione.

La Suprema Corte ha affermato che *"il sistema indennitario risulta oggi agganciato al valore venale del bene già previsto quale criterio base di indennizzo sancito dall'art. 37, comma 1, del d.P.R. n. 327 del 2001, come modificato dall'art. 2, comma 90, della L. n. 244 del 2007"*.

Dalla sentenza si legge inoltre: *"In base al criterio dell'edificabilità legale, un'area va ritenuta edificabile solo quando la stessa risulti tale classificata al momento della vicenda ablativa dagli strumenti*

urbanistici, e, per converso, le possibilità legali di edificazione vanno escluse tutte le volte in cui per lo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.) in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello ius aedificandi connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area (Cass. 14840/2013; 2605/2010; 21095 e 16537/2009) e che sono, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia (cfr. Cass. n. 11503 del 2014; 665/2010; 400/2010; 21396/2009; 21095/2009). Al riguardo deve peraltro aggiungersi che l'esistenza di un vincolo d'inedificabilità risulta privo di ruolo discriminante nella summa divisio tra vincoli conformativi ed espropriativi, giacché, secondo la giurisprudenza di questa Corte (cfr. funditus Cass. n. 3620 del 2016) e del Consiglio di Stato (Cons. Stato n. 1669 del 2015; n. 2118 del 2012), fuoriescono da questa dicotomia e comunque non appartengono sicuramente alla seconda categoria tutti quei vincoli che non si risolvono nemmeno in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione dei previsti interventi anche ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, e quindi senza necessità di previa espropriazione del bene (cfr. Corte Cost. n. 179 del 1999). In particolare, se le scelte di politica programmatoria ritengono opportuno che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili anche attraverso l'iniziativa economica privata pur se accompagnata da strumenti di convenzionamento, viene meno la stessa necessità di una futura (ma incerta) espropriazione onde realizzarli, con conseguente cessazione del pericolo di sostanziale ablazione dei suoli medesimi, per la permanenza del vincolo oltre limiti ragionevoli: ferma rimanendo, anche in tal caso, la destinazione pubblicistica della zona e quindi la natura inedificabile di tutte le aree in essa comprese (Cass. n. 3620 del 2016 cit. e giurisprudenza ivi richiamata)...."

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I fondi interessati dalla determinazione delle indennità espropriative sono ubicati nell'ambito del territorio comunale di Cingoli località Borgo Paolo Danti in adiacenza ai vicini Viali Valentini.

La proprietà risulta allibrata ai seguenti intestatari:

1 CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989 CSTGFR89C23H501F* (1) Proprietà per 1/4

2 CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973 CSTGDU73E26H501G* (1) Proprietà per 1/4

3 CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975 CSTLVN75E57H501O* (1) Proprietà per 1/4

4 CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978 CSTLNZ78B25H501X* (1) Proprietà per ¼

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

I fondi di proprietà della ditta precedentemente definita, nell'ambito in esame, risultano iscritti al catasto terreni del Comune di Cingoli come segue:

Prog.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup.(mq)	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	89	115	Bosco Misto	1	9240,00	8,59	2,39
2	89	156	Seminativo	5	240,00	0,50	0,81
3	89	185	Seminativo	3	13040,00	40,41	67,35
4	89	243	Seminativo	4	26805,00	69,22	103,83
5	89	245	Seminativo	3	7474,00	23,16	38,60
6	89	28	Seminativo	4	1620,00	4,18	6,27
7	89	36	Seminativo	4	1270,00	3,28	4,92
8	89	62	Bosco Ceduo	2	50060,00	64,63	15,51
9	89	116	Bosco Misto	1	13810,00	12,84	3,57

Il vigente piano regolatore generale del Comune di Cingoli classifica dette aree, limitatamente alle porzioni di interesse dettagliate in seguito, quali Zone a Verde Pubblico art.34 NTA di PRG – Zone a giardini V2 piano particolareggiato NB6- PP1 Capoluogo.

La disciplina urbanistica prescrive *"Sono zone ...omissis....destinate alla realizzazione di giardini attraverso la messa a dimora di essenze arboree e giochi"*.

L'attuazione delle previsioni di PRG e *"la realizzazione dei singoli interventi a verde pubblico può essere attuata senza esproprio direttamente dai privati. In tal caso i privati dovranno concordare con il Comune della gestione, (anche a carattere oneroso) delle aree e delle relative attrezzature"*.

Inoltre la norma indica ancora *"NB 6 - Piano Particolareggiato - PP1 - Capoluogo Data la delicatezza dell'area sotto l'aspetto paesistico-ambientale gli interventi previsti di nuova viabilità ed eventuali di attrezzature ricreative per lo svago ed il gioco non dovranno alterare le condizioni di*

equilibrio naturale esistente né modificare sostanzialmente il profilo del terreno. In particolare le attrezzature compatibili con la zona dovranno essere limitate in altezza ovvero essere per lo più interrate ed a basso impatto ambientale. In sede di redazione del Piano Particolareggiato, attraverso fotomontaggi e/o modelli si dovrà dimostrare l'armonico inserimento nell'ambiente degli interventi previsti nonché la compatibilità ambientale estesa anche alle visuali circostanti".

CONSIDERAZIONI E STIMA

Le aree esaminate sono destinate a zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale "CAPO V delle NTA di PRG) con vincolo di destinazione conformativo ed in forza di quanto sancito dalla citata pronuncia della Cassazione, Sez. I Civile, con la sentenza n. 4608 del 22 febbraio 2017 sono da connotarsi ai fini espropriativi come aree non edificabili, analogamente per le stesse motivazioni lo sarebbero qualora assoggettate a variante urbanistica che imprimesse la destinazione di Polo Scolastico (cass. civile sez.1 - 19193/2016 e 21186/2016). A tale ultimo scopo si ritiene opportuno citare il seguente passaggio: *"per cui un'area va ritenuta edificabile quando (e per il solo fatto che) essa risulti classificata come tale dagli strumenti urbanistici al momento della vicenda ablativa, senza possibilità legale di edificazione tutte le volte in cui la zona sia stata concretamente vincolata da un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.) dallo strumento urbanistico vigente. Né rileva, in tali ultime ipotesi, che la destinazione zonale consenta la costruzione di edifici e attrezzature pubblici, atteso che l'attività di trasformazione del suolo per la realizzazione dell'opera pubblica rimessa inderogabilmente all'iniziativa pubblica non è assimilabile al concetto di edificazione preso in considerazione dal menzionato art. 5 bis della legge n. 359 del 1992 agli effetti indennitari, da intendersi come estrinsecazione dello "ius aedificandi" connesso al diritto di proprietà (Cass., 23 maggio 2014, n. 11503).3.2 - Questa Corte ha in più occasioni affermato che l'inserimento dei suoli nella cosiddetta zona F (aree destinate ad opere di interesse collettivo) di uno strumento urbanistico (piano di fabbricazione o piano regolatore generale) è inquadrabile in linea di principio nella zonizzazione del territorio e dunque determina il carattere non edificabile dei suoli stessi (Cass., 24 marzo 2011, n. 6873; Cass., 17 maggio 2005, n. 10343).3.3 - Con riferimento poi alla specifica destinazione a verde pubblico, deve ribadirsi il carattere normalmente conformativo di tale previsione (Cass., 25 settembre 2015, n. 19072; Cass., 14 maggio 2013, n. 11455), soprattutto laddove non risulta neppure allegato che detta destinazione, anziché essere finalizzata ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di*

soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche, abbia imposto un vincolo particolare incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica.3.2 - Questa Corte ha in più occasioni affermato che l'inserimento dei suoli nella cosiddetta zona F (aree destinate ad opere di interesse collettivo) di uno strumento urbanistico (piano di fabbricazione o piano regolatore generale) è inquadrabile in linea di principio nella zonizzazione del territorio e dunque determina il carattere non edificabile dei suoli stessi (Cass., 24 marzo 2011, n. 6873; Cass., 17 maggio 2005, n. 10343).3.3 - Con riferimento poi alla specifica destinazione a verde pubblico, deve ribadirsi il carattere normalmente conformativo di tale previsione (Cass., 25 settembre 2015, n. 19072; Cass., 14 maggio 2013, n. 11455), soprattutto laddove non risulta neppure allegato che detta destinazione, anziché essere finalizzata ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche, abbia imposto un vincolo particolare incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica. Sotto tale profilo è stato evidenziato come questa Corte abbia pienamente condiviso e recepito il quadro interpretativo offerto dalla Consulta e dal Consiglio di Stato (anche sulla distinzione tra le due categorie di vincoli: cfr. Cass., n. 11218 del 2015; Cass., n.25513 del 2010), provvedendo altresì a completare la tutela del proprietario soprattutto nel caso assai ricorrente di perdurante inerzia dell'amministrazione comunale pur dopo la loro scadenza. Proprio in relazione al verificarsi di questa fattispecie, in conformità alle pronunce della Corte Edu (CEDU, 15 luglio 2004, Scordino; 17 ottobre 2002, Terrazzi; 7 luglio 2015, Odescalchi), questa Corte, in applicazione dell'art. 39 T.U., ha attribuito al proprietario, nel caso di reiterazione del vincolo, il diritto di chiedere al giudice ordinario lo speciale indennizzo introdotto dalla norma, autonomo e cumulabile con l'indennità successiva per l'eventuale espropriazione dell'immobile (Cass., n. 14774 del 2012; Cass., n. 22992 del 2014; Cass., Sez. un., n. 9302 del 2010) , mentre nel caso di decadenza del vincolo (o di annullamento del provvedimento di reiterazione), ha statuito che il proprietario non resta senza tutela a fronte dell'inerzia dell'ente territoriale, ben potendo promuovere gli interventi sostitutivi della Regione oppure reagire alla stessa attraverso la procedura di messa in mora e tipizzazione giurisdizionale del silenzio davanti al giudice amministrativo; con conseguente diritto, in caso di inottemperanza della p.a. di richiedere allo stesso giudice l'integrale risarcimento del danno sofferto (Cass., n. 14333 del 2003; Cass., n. 754/2007; Cass., n. 8384 del 2008; Cass.,

n.26546 del 2014).Nell'ipotesi in cui venga proposta domanda di determinazione della giusta indennità spettante ai proprietari in presenza della situazione della perdita in radice del diritto dominicale sul bene in conseguenza della sua formale e sostanziale ablazione, nonché del trasferimento di ogni pretesa (L. n. 2359 del 1865, art. 52 e art. 25 T.U.) sull'indennità di espropriazione sostitutiva, quale garantita dall'art. 42 Cost., comma 3 e L. n. 2359 del 1865 , art.52, non può essere consentita la trasposizione della dicotomia "vincoli conformativi/vincoli espropriativi", pur corrispondente a quella enunciata dalla Corte Costituzionale, neppure in via analogica, mancandone entrambi i presupposti richiesti dall'art. 12 preleggi, della assenza di norme specifiche sulla fattispecie concreta e della presenza di elementi di identità tra di essa e quella legislativamente regolata (Cass., n. 2656 del 2015; Cass., n. 8278 del 2014; Cass., n. 9852 del 2002).In tale ipotesi, infatti, sussiste " una normativa specifica dettata proprio e soltanto ("Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione....") per la "determinazione del valore venale del bene" nelle espropriazioni per p.u., nonché per la "determinazione dell'indennità di espropriazione" per le aree edificabili e non edificabili, introdotta {all'epoca del decreto di esproprio) dalla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, ed oggi recepita (nonché resa irreversibile} dagli art.32 e 37 T.U. cit. (i quali, come si legge nel parere dell'Ad. gen. Cons. St. 4/2001 che li ha predisposti, si sono limitati ad una ricognizione e specificazione delle disposizioni precedenti: cfr. Ad. plen. 7/2007)". La determinazione dell'indennità, pertanto, deve avvenire sulla base "dell'accertamento non già della contrapposizione vincoli conformativi/espropriativi, ma della ricorrenza (o per converso della mancanza) delle "possibilità legali di edificazione" al momento del decreto di espropriazione (L. n. 359, art. 5 bis, comma 3 e art. 32, comma 1 e art. 37, comma 3 T.U.): accertamento risolto in modo inequivoco e troncante dal comma 4 del menzionato art. 37 T.U. per il quale, premessa la ininfluenza dei vincoli espropriativi, "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 regolatore generale, ...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" (così la richiamata Cass. n. 3620 del 2016)... omissis".

In ragione di quanto esposto si dovranno determinare le indennità di esproprio delle aree oggetto di procedura ablativa relativamente alle aree inedificabili coltivate.

In particolare si dovranno determinare:

Vm = valore di mercato

Vam= valore agricolo medio

Il valore di mercato Vm viene determinato utilizzando il seguente algoritmo di calcolo che prende in considerazione i valori minimi e massimi delle quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli (no VAM) 2018 sulle rilevazioni 2017 per il Comune di Cingoli:

$$Vm = Vmax*k1*k2*k3*.....Kn$$

Dove:

Vmax=valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki= coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Gli elementi Ki utili alla stima sono i seguenti:

-Fertilità	1/0,90/0,80	ottima/buona/discreta
-Giacitura	1/0,95/0,90	pianeggiante/acclive/mediocre
-Accesso	1/0,95/0,90	buono/sufficiente/insufficiente (*)
-Forma	1/0,95/0,90	regolare/normale/penalizzante
-Ubicazione	1/0,95/0,90	eccellente/normale/cattiva (*)
-Ampiezza	1/0,95/0,90	medio app./piccolo app./grande app.
-Età	1/0,925/0,85	1/3;1/3 a 2/3; oltre 2/3 (bosco ceduo o misto) (*)
-Qualità essenze	1/0,95/0,90	Ricercata/ordinaria/scarsa (*)
-Conduzione	1/0,60	governati/degradati (bosco ceduo o misto)(*)

n.b(*) per il bosco ceduo e misto i valori tengono conto del soprassuolo.

VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE QUOTAZIONI

Prog.	Foglio	Mappale	Qualità	Sup.(mq)	Min €/ha	Max €/ha
1	89	115	Bosco Misto	9240,00	1900,00	5.000,00
2	89	156	Seminativo	240,00	10.000,00	22.000,00
3	89	243	Seminativo	26805,00	10.000,00	22.000,00
4	89	245	Seminativo	7474,00	10.000,00	22.000,00
5	89	28	Seminativo	1620,00	10.000,00	22.000,00
6	89	36	Seminativo	1270,00	10.000,00	22.000,00
7	89	62	Bosco Ceduo	50060,00	1.900,00	5.000,00

8	89	185	Seminativo	13040,00	10.000,00	22.000,00
9	89	116	Bosco MISTO	13813,00	1.900,00	5.000.00

Determinazione dei coefficienti di rimodulazione ai fini della determinazione puntuale del valore di mercato:

-Seminativo **Vm = 22.000,00*0,90*0,90*0,95*0,95*0,95*1,00= €/ha 15.278,52**

-Bosco Misto **Vm = 5.000,00*0,95*0,90*1,00*0,95*1,00= €/ha 4.061,25**

-Bosco Ceduo **Vm = 5.000,00*0,95*0,90*1,00*0,95*1,00=€/ha 4.061,25**

I terreni a destinazione seminativo esaminati sono coltivati pertanto si dovrà prendere in considerazione i VAM per l'ulteriore indennizzo da devolvere al fittavolo od al coltivatore agricolo a titolo professionale.

Detti valori, per la Provincia di Macerata, sono riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate sino al 2013, mentre per alcune Province sino al 2016. Si è stimato, sulla scorta di questi ultimi dati, un incremento complessivo dal 2013 ad oggi pari a circa il 2%, da cui si avrà:

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI DELLA PROVINCIA DI MACERATA ATTUALIZZATI

Prog.	Foglio	Mappale	Qualità	Sup.(mq)	VAM 2013 €/ha	VAM ATTUALIZZATO 2018 €/ ha
1	89	115	Bosco Misto	9240,00	3.200,00	3.264,00
2	89	156	Seminativo	240,00	11.950,00	12.189,00
3	89	243	Seminativo	26805,00	11.950,00	12.189,00
4	89	245	Seminativo	7474,00	11.950,00	12.189,00
5	89	28	Seminativo	1620,00	11.950,00	12.189,00
6	89	36	Seminativo	1270,00	11.950,00	12.189,00
7	89	62	Bosco Ceduo	50060,00	3.200,00	3.264,00
8	89	185	Seminativo	13040,00	11.950,00	12.189,00
9	89	116	Bosco Misto	13810,00	3.200,00	3.264,00

Con i valori unitari delle indennità così come determinati è possibile risalire al calcolo complessivo delle indennità di esproprio atteso che i soprassuoli relativi alle superficie boscate sono già compresi nella stima.

Pertanto qualora si dovesse procedere all'esproprio di tutte le proprietà esaminate avremo i seguenti indennizzi:

Vv= Valore Venale

If = Indennizzo fittavolo

Ic = Indennizzo complessivo

Vv = (5,0449x15.278,52) + (7,31x4061,25) = € 106.766,33

If = (5,0449x12189,00) + (7,31x 3264,00) = € 85.352,12

Ic =€ 101.161,81+ € 85.352,12 = **€ 192.118,45**

Invece espropriando soltanto le aree libere avremo:

CONSISTENZA E PARAMETRI DELLE SOLE AREE LIBERE

Prog.	Foglio	Mappale	Qualità	Sup.(mq)	Vv €/ha	VAM ATTUALIZZATO 2018 €/ ha
1	89	115	Bosco Misto			
2	89	185parte	Seminativo	13.157,00	15.278,52	12.189,00
3	89	243parte	Seminativo	21.156,00	15.278,52	12.189,00
4	89	245	Seminativo	7474,00	15.278,52	12.189,00
5	89	28	Seminativo	1620,00	15.278,52	12.189,00
6	89	36	Seminativo	1270,00	15.278,52	12.189,00
7	89	62	Bosco Ceduo			
note						

Vv= Valore Venale

If = Indennizzo fittavolo

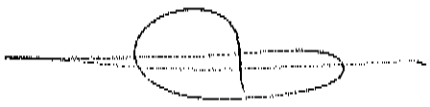
Ic = Indennizzo complessivo

Vv = (4,4677x15.278,52) = € 68.259,84

If = (4,4677x12.189,00) = € 54.456,80

Ic =€ 68.259,89+ € 54.456,80= **€ 122.716,63**

Detta indennità complessiva compensa anche eventuali sofferenze alla residua proprietà ed al mancato reddito ove vi fossero coltivazioni in corso.



APPENDICE

In esito alla comunicazione della proprietà dalla quale risulta che la quota del fittavolo e' solamente i ¾ (*) dell'intero in quanto la quota di ¼ (*) riguarda la conduzione diretta della corrispondente quota in proprietà e pertanto l'indennità complessiva risulterà dalla:

Ic =€ 106.766,33+ € (85.352,12/4)x3= **€ 170.780,42**

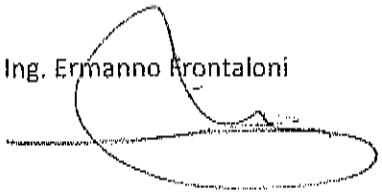
(*) Circostanze queste da certificare con atti ufficiali pertinenti.

La proprietà ha eccepito ulteriormente con propria comunicazione (allegata alla presente) la necessità di ristorare la perdita dell'esercizio di agriturismo legata all'area compravenduta, determinando nella misura di 97.208 l'ulteriore indennizzo dovuto che comporterebbe l'indennizzo complessivo ad **€ 267.988.**
La determinazione di detta incidenza e' stata redatta applicando quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 6 del 04/11/2013 in misura sufficientemente prudenziale.

In ragione di quanto esposto, si ritiene congruo l'ammontare complessivo dell'indennità per l'acquisizione di tutte le aree oggetto della presente nella misura di € 250.000,00 (diconsi euro duecentocinquantamila).

Cingoli 18/03/2019

Ing. Ermanno Frontaloni



Dott. Ing. Ermanno Frontaloni

Cingoli,18/ Spett.le Comune di Cingoli
Alla c.a. del Sindaco Filippo Saltamartini

OGGETTO:QUOTAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO RELATIVE ALL'AREA CASTIGLIONI PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO SCOLASTICO DEL COMUNE DI CINGOLI

L'agriturismo Fattoria Castiglioni è una villa padronale dei primi anni del '900 al centro di un'azienda agricola che appartiene da secoli alla nostra famiglia.

Un grande prato con alberi da frutto e oleandri circonda la casa con al centro una grande piscina con scala romana disponibile per gli ospiti. Un belvedere in muratura con impianto fotovoltaico è a disposizione degli ospiti. Davanti all'agriturismo c'è un campo pratica golf dove i nostri ospiti possono cimentarsi in questo sport o allenarsi se già giocatori.

L'agriturismo e' stato solo di recente (22.06.2017) volturato a noi fratelli Castiglioni a seguito della successione di nostra zia Donna Maria Pia. E' composto da :

- 2 Appartamenti con due camere doppie, due bagnie e salotto/cucina. Prezzo settimanale in alta stagione di Eur 850 e bassa stagione Eur 650
- 2 Appartamenti con una camera doppia, bagno e salotto/cucina. Prezzo settimanale in alta stagione di Eur 600 e bassa stagione Eur 460
- Camera indipendente con bagno. Prezzo settimanale in alta stagione di Eur 350, e bassa stagione Eur 300

Nel complesso ci sono altri due fabbricati, case coloniche, che è nostra intenzione ristrutturare per aggiungere ulteriore capienza.

Il reddito medio di un posto letto è di Euro 150 per settimana (formula utilizzata: totale reddito medio settimanale (grandi 750x2) + (piccoli 550x2) + stanza 300 diviso 19 posti letto).

Noi abbiamo fatto una stima molto prudenziale che, una volta a regime, un posto letto possa rendere circa Eur 3,900 per anno. Abbiamo usato un tasso di occupazione del solo 50%, ovvero posto letto affittato per 26 settimane l'anno: 26x Eur 150 = Eur 3,900

Vi ricordiamo che per avere lo status di Agriturismo ogni posto richiede circa 70 ore di lavoro agricolo e la nostra volontà a voler espandere l'attività è effettiva, siamo infatti in procinto di presentare domanda per il nuovo bando PSR.

Il terreno soggetto di esproprio, per il principio di rotazione agricola, viene lavorato con diverse culture: grano (25h), girasoli (20h), piselli (40h), erba medica (56h), da questo possiamo ricavare una media di lavorazione per ettaro di circa 35 ore : formula (25+20+40+56)/4.

Con l'esproprio dei 5 ettari di terreno avremmo una perdita di ore di lavoro agricolo di circa 5x35 = 175 ore, che equivalgono alla perdita di 2.5 posti letto, che noi stimiamo in un danno per perdita di reddito per circa Eur 3,900 x 2.5= 9.750 euro anno. I 7 ettari di bosco sono stati volutamente non considerati in quanto le ore di lavoro sono residue.

Abbiamo attualizzato il valore mediante la formula $x^*t^* (1+i)^{-t}$ dove x è il montante, t il tempo, *i* il tasso di interesse. Come tasso di interesse è stato utilizzato il tasso di interesse legale pari a 0,3% con questi risultati:

Attualizzazione a 20 anni: € 193.834

Attualizzazione a 10 anni: €97.208

Conclusioni:

Abbiamo aggiornato la stima da Voi inviata il 29 luglio u.s. a firma dell'Ing. Frontaloni riducendo di un quarto la quota del fittavolo, in quanto uno degli eredi è il fittavolo stesso:

Vv= Valore venale

If = Indennizzo fittavolo

Ic = Indennizzo complessivo

Vv = (5,0449x15.278,52) + (7,31x4061,25) = € 106.766,33

If = (5,0449x12189,00) + (7,31x 3264,00) = € 85.352,12 – ridotto a ¾ in quanto uno dei 4 comproprietari è il fittavolo, quindi € 85.352,12 x ¾ = 64.014,09

Ic =€ 106.766,33+ € 64.014,09 = **€ 170.780,42**

A questo valore, come da Voi richiesto, bisogna aggiungere l'indennità' per l'agriturismo, è prassi comune attualizzare il valore a 20 anni, quindi l'indennita' totale e':

Indennizzo Area € 170.780,42 + Indennizzo agriturismo € 193.834 = **€ 364.614,42**

Considerato la natura bonaria di questa proposta e rinnovando il nostro interesse a poter contribuire ad un progetto molto importante per la comunità, in un area ritenuta da molti ideale, siamo disposti ad utilizzare solo 10 anni come durata di attualizzazione.

Questa valore e' infatti molto piu' favorevole al comune che avrebbe un risparmio di € 96,180, in quanto il nuovo totale e':

Indennizzo Area € 170.780,42 + Indennizzo agriturismo € 97.208= **€ 267.988**

E' gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

Guido, Lavinia, Lorenzo e Goffredo Castiglioni

Roma, 11 ottobre 2018

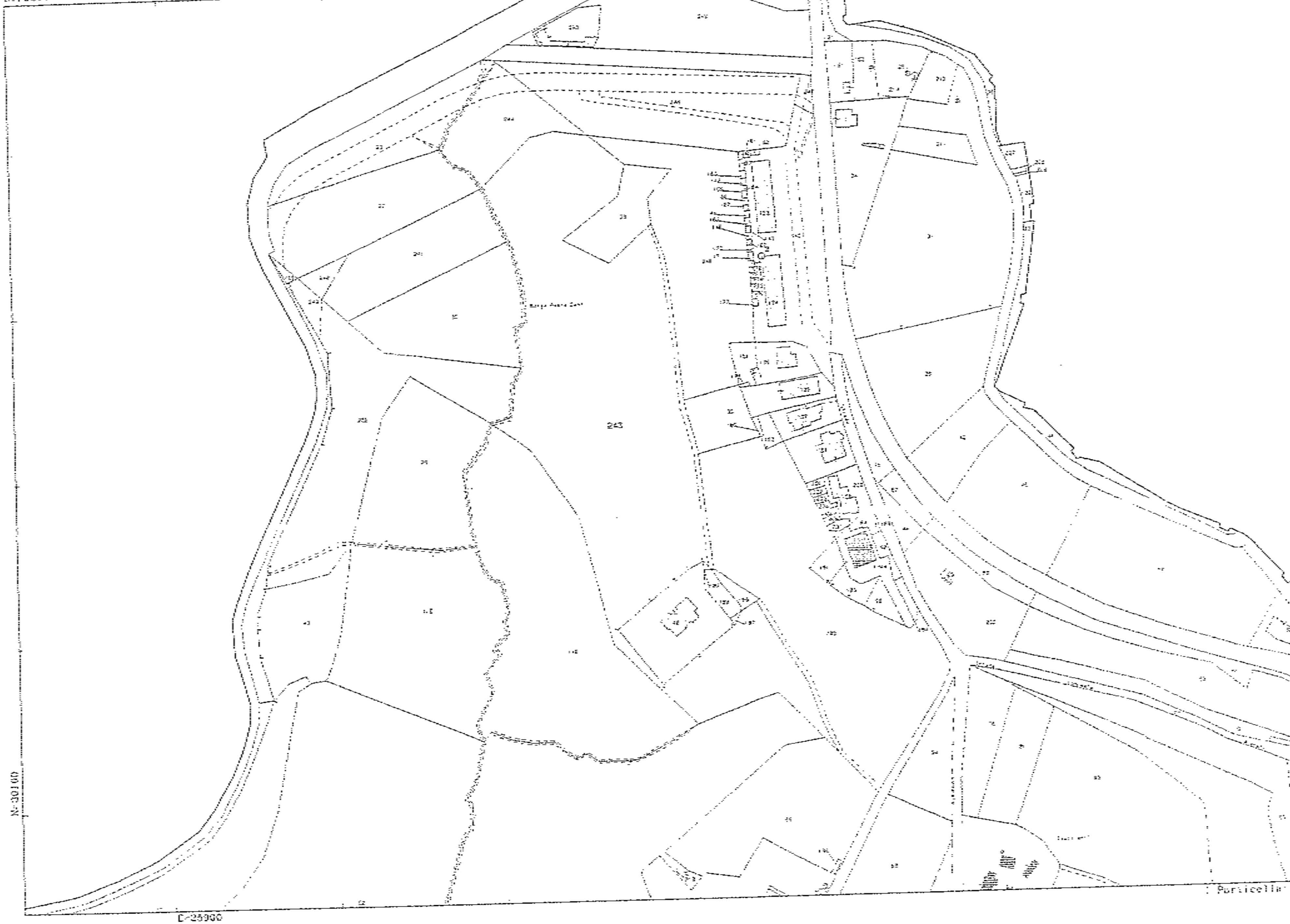
Vis. tel. esente per f.ni istituzionali

Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO CANNISTRA'

3-Lug-2018 14:39:18
Prot. n. T191080/2018

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

Comune: CINGOLI
Foglio: 89
Particella: 243



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 15.02.02 Fine
Visura n.: T203182 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 115**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	89	115		-	BOSCO MISTO 1	92 40		Euro 8,59	Euro 2,39	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MC0051193 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7749.1/2007)

Notifica		Partita	
Annotazioni	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973	CSTGDU73E26H501G*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NE) PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali -

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 15.01.21 Fine

Visura n.: T202886 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 116**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	89	116		-	BOSCO MISTO 1	1 38 10		Euro 12,84	Euro 3,57	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MC0051194 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7750.1/2007)

Notifica		Partita	
Annotazioni	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta` per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973	CSTGDU73E26H501G*	(1) Proprieta` per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta` per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta` per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 15.00.29 Fine

Visura n.: T202501 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 156**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	89	156		-	SEMINATIVO 5	02 40		Euro 0,50	Euro 0,81	Tabella di variazione del 09/10/2003 protocollo n. MC0000281 in atti dal 05/01/2004 CAMBIO DI QUALITA DA FABBRICATO RURALE A SEMINATIVO CLASSE 3 (n. 1.1/2004)

Indirizzo	SAN LUCIO 14				
Notifica		Partita			
Annotazioni	migliore precisazione di superficie				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1975	CSTGDU75E26H501G*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/06/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2018

Data: 16/07/2018 - Ora: 12.45.10 Fine

Visura n.: T136902 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 185**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale / Agrario	
1	89	185		-	SEMINATIVO 3	1 30 40		Euro 40,41 L. 78.240 / Euro 67,35 L. 130.400	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1980 in atti dal 26/02/1986 (n. 17880
Notifica					Partita				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1975	CSTGDU75E26H501G*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 14.59.40 Fine

Visura n.: T202140 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 243**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	89	243		-	SEMINATIVO 4	2 68 05		Euro 69,22	Euro 103,83	FRAZIONAMENTO del 07/07/2010 protocollo n. MC0094757 in atti dal 07/07/2010 presentato il 07/07/2010 (n. 94757.1/2010)

Notifica | Partita

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973	CSTGDU73E26H501G*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 14.58.49 Fine

Visura n.: T201802 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 245**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	89	245		-	SEMINATIVO 3	74 74		Euro 23,16	Euro 38,60	FRAZIONAMENTO del 07/07/2010 protocollo n. MC0094757 in atti dal 07/07/2010 presentato il 07/07/2010 (n. 94757.1/2010)

Notifica | Partita

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/03/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973	CSTGDU73E26H501G*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 05/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 14.56.42 Fine

Visura n.: T200929 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CINGOLI (Codice: C704)**
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	**Foglio: 89 Particella: 62**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	89	62		-	BOSCO CEDUO 2	5 00 60		Euro 64,63 L. 125.150	Euro 15,51 L. 30.036	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1980 in atti dal 26/02/1986 (n. 17880
Notifica						Partita				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Goffredo nato a ROMA il 23/05/1989	CSTGFR89C23H501F*	(1) Proprieta` per 1/4
2	CASTIGLIONI Guido nato a ROMA il 26/05/1973	CSTGDU73E26H501G*	(1) Proprieta` per 1/4
3	CASTIGLIONI Lavinia nata a ROMA il 17/05/1975	CSTLVN75E57H501O*	(1) Proprieta` per 1/4
4	CASTIGLIONI Lorenzo nato a ROMA il 25/02/1978	CSTLNZ78B25H501X*	(1) Proprieta` per 1/4
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/2016 protocollo n. MC0017486 in atti dal 13/04/2017 Rogante: CASTIGLIONI Sede: ROMA Registrazione: UU		
	Sede: ROMA Volume: 9990 n: 776 del 03/04/2017 SUCCESSIONE DI CASTIGLIONI MARIA PIA (n. 2266.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria