



CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
GENERALE - VIABILITÀ - TRASPORTI

INTERVENTO DI ALLARGAMENTO DI SEZIONE STRADALE DEL TRATTO VIA NOCI - S.P. 191 "TURI ALLA S.P. 58"

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

ALLEGATO

D.8.3

REV_01

COLLABORATORI
Ing. Antonella Bugatti
P.I. Benedetto Bradascio

GEOLOGO
Dott. Francesco Zuffo

PROGETTISTA
Ing. Emilia Monaco

RILEVAMENTI
Rotondo Ingegneri Associati

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Emilia Monaco

DATA _____

PROG. N° _____



Sommario

1. PREMESSA	2
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE E NON AGRICOLE	5



1. PREMESSA

Con la sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Tale illegittimità si traduce fundamentalmente con la determinazione del valore di mercato del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie.

Nella sentenza, la Corte Costituzionale, evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio, inficiato perciò da astrattezza, e come tale contrario ai principi della convenzione europea dei diritti dell'uomo: “il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione. Il criterio dunque ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il “serio ristoro” richiesto dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale.”

Tali principi, a detta della Consulta, sono validi tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili, pertanto, in entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se nella stima del bene sono state valutate tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato.

Com'è noto, tra gli elaborati di progetto di una qualsiasi opera pubblica deve esserci il piano particellare di esproprio, elaborato che deve contenere, oltre ai dati catastali dei suoli interessati, con l'indicazione delle superfici oggetto di esproprio e di occupazione temporanea, anche la previsione di stima o meglio l'indennità provvisoria offerta, per ogni ditta, così come stabilisce l'art. 31 comma 3 del DPR 207/2010: «Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo».

La procedura prima della citata sentenza, prevedeva che in sede di determinazione dell'indennità provvisoria si dovesse applicare il valore agricolo medio e in sede di



Determinazione definitiva il valore agricolo effettivo dell'area espropriata. A tal riguardo l'art. 15 della legge 865/1971 affermava che se l'indennità provvisoria calcolata con le tabelle VAM non fosse stata accettata, la Commissione provinciale esproprio avrebbe dovuto effettuare la determinazione dell'indennità definitiva, non più sulla base del VAM ai sensi dell'art. 16, ma sulla base del valore agricolo con riferimento alla coltura effettivamente praticata sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola. Ai valori agricoli medi poi si sarebbero applicate, in modo automatico, le maggiorazioni del 50% in caso di accettazione del proprietario e del 200% in caso di accoglimento del proprietario coltivatore diretto.

Nel caso la valutazione basata sul VAM, si fosse stimata inadeguata rispetto al valore agricolo del bene abitato, il proprietario poteva chiedere la stima alla Commissione sul valore agricolo effettivo del bene e la valutazione del danno subito dall'azienda agricola, perdendo però, in tal caso, le maggiorazioni di cui innanzi.

La Corte Costituzionale ha stabilito che non è più possibile esimersi dalla valutazione del valore reale del bene, esprimendosi nel seguente semplice principio: *“per espropriare un bene occorre indennizzarlo per quello che effettivamente vale”*.

L'applicazione del valore agricolo di mercato e non più quello tabellare dettato dall'applicazione dei VAM, pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Esproprio, consentirà di attribuire il giusto valore di mercato ai terreni espropriati, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute.

E' quindi di fondamentale importanza svolgere un vera perizia estimativa basata sulla comparazione di beni simili esistenti nella zona e dei quali sono ben noti i prezzi di mercato, senza trascurare l'inquadramento dell'area espropriata in un contesto urbanistico, territoriale e logistico e senza tralasciare gli eventuali danni derivati dall'esproprio non solo in termini di valorizzazione dell'area ma anche sulla ricaduta economica del reddito d'impresa in funzione del bene espropriato.

Tale obiettivo viene raggiunto effettuando una valutazione del bene utilizzando il criterio di stima di seguito illustrato.

A seguito della risposta del Comune di Turi datata 03/10/2017 prot. n.15451 alla richiesta della Città Metropolitana di Bari per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica delle aree oggetto di intervento di allargamento di sezione stradale del tratto di via Noci S.P. 191 “Turi alla S.P. 58”, che metteva in luce la presenza di alcune superfici da espropriare con destinazione urbanistica di piano diversa da quella di “PUG S invariante strutturali” elencate nella tabella che segue, il sottoscritto ing. Giuseppe Rotondo ha revisionato il calcolo delle indennità d'esproprio.



CITTA' METROPOLITANA DI BARI –
Servizio Pianificazione territoriale generale
- viabilità - trasporti

ROTONDO INGEGNERI ASSOCIATI
Via San Amatore n.9– Cellamare (BA)

Foglio	Particella	Zona M - mq	Zona C2 - mq	Zona B/C - mq
27	16			16
27	490	16		
27	343	20		
27	184		1	
27	377		1	
27	61	56		
27	79	34		
27	129		20	
27	486		28	
27	71		55	
27	29	12		
27	78	35		
27	284	6		
27	509	13		
27	456	66		

Si sottolinea che la stessa comunicazione del Comune di Turi specifica che comunque anche le stesse superfici ricadono nella zona PUG S Aree della Tutela – Fascia di rispetto stradale e ferroviaria”.



2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE E NON AGRICOLE

Il valore di mercato in comune commercio di un fondo agricolo è il valore che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale (“comune”); si tratta, pertanto, di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un immobile.

Il valore di mercato è quel tipo di valore squisitamente riferito alla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente. Il procedimento di individuazione del valore di mercato (che è sempre un processo di stima) è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, ed è ad esempio sempre al netto del valore d'affezione.

Considerato il carattere tendenzialmente oggettivo del dato per cui si stabilisce un valore esente da condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività, il mercato di riferimento è necessariamente quello della compravendita, attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore, accertando, comunque, ulteriori componenti presenti in qualunque mercato di scambio economico di beni. La stima del fondo viene fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie). Il metodo di stima comparativo per procedere alla determinazione dei valori unitari di stima delle superfici interessate dal procedimento espropriativo basa i suoi fondamenti sulla legge di Jevons, secondo la quale i beni aventi caratteristiche simili tendono ad assumere un medesimo valore in condizioni di mercato ordinarie e trasparenti, differendo unicamente per un parametro tecnico che nel caso dei beni immobili, come detto, è rappresentato dalla superficie, tenendo sempre presente che per mercato, però non s'intende il luogo topografico dove avvengono le contrattazioni, bensì come l'incontro tra la domanda (richieste dei consumatori) e l'offerta (offerte di produttori).

Per domanda si intende la quantità di un dato bene che i consumatori sono disposti ad acquistare ad un dato prezzo.

Per offerta si intende la quantità di un dato bene che i produttori sono disposti ad offrire ad un dato prezzo.

Il procedimento in questione si basa su una considerazione semplicissima: *“se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è accettabile che anche il bene oggetto di valutazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo”*.



La stima, quindi, non è altro che una previsione di formazione del prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi storici sono quelli che si sono formati per i contratti già adempiuti.

Nella fattispecie si mette in risalto che - secondo il rapporto INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) - il mercato fondiario 2012 - 2013 è caratterizzato da «un'attività di compravendita ridotta» oltre che da una vera e propria corsa al terreno in affitto o in comodato d'uso: si conferma anche nel periodo 2012 - 2013 una domanda per terreni in affitto nettamente superiore all'offerta, specie nelle regioni meridionali. I canoni sono in rialzo soprattutto per i terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche. Difatti, secondo il censimento ISTAT dell'agricoltura, nel 2010 le superfici coltivate in affitto o gestite a titolo gratuito rappresentano il 38% del totale, con un incremento del +60% rispetto al 2000.

La terra sta perdendo valore. Nel 2013 calano le contrattazioni per la compravendita e l'affitto e il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento. Nel 2012 infatti per la prima volta dopo vent'anni le vendite si sono ridotte e hanno trascinato al ribasso i prezzi che hanno perso in termini nominali solo lo 0,1% che sale però al 3,1 per cento se si considera il tasso d'inflazione. In pratica, secondo quanto rileva l'Inea nello studio sull'andamento del mercato fondiario la terra ora vale il 93% rispetto alle quotazioni del 2008. Inea dà anche una spiegazione delle cause di questo fenomeno. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito «uno dei fattori che limita la potenzialità della domanda degli agricoltori professionali che sono ancora interessati a consolidare la struttura aziendale per aumentare le economie di scala ». Gli acquirenti extra agricoli da parte loro sono frenati dalle incerte prospettive di reddito.

Un altro elemento di novità è che la flessione dei prezzi interessa di più le aree di pianura, quelle che rendono di più. Ma complessivamente l'andamento è in forte rallentamento. Anche per effetto della riduzione degli incentivi alle agroenergie che avevano vivacizzato la domanda di terreni da utilizzare per questo scopo.

Sicuramente tra le operazioni propedeutiche alla stima di un terreno agricolo da espropriare vi è dapprima quella della sua identificazione mediante l'individuazione della posizione, dimensione, forma, confini, dati catastali, presenza di piantagioni e/o edificazioni; in seguito esaminate le caratteristiche intrinseche proprie del fondo (esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, presenza di acqua, esistenza di elettrodotti o di servitù) e le caratteristiche



estrinseche e ambientali proprie della zona in cui il fondo è localizzato, si procede alla determinazione del valore di mercato del terreno agricolo utilizzando il metodo di stima sintetico- comparativo.

Fonte: INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). Estratto banca dati dei valori fondiari medi, min – max per zona altimetrica provinciale. I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie.

Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2014 (in migliaia di euro per ettaro):

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo
PUGLIA	BARI	Pianura	Oliveti	20,1	12,4	25,0
PUGLIA	BARI	Pianura	Seminativi e ortofloricole	20,6	10,2	30,0
PUGLIA	BARI	Pianura	Prati permanenti e pascoli	2,1	2,0	2,5
PUGLIA	BARI	Pianura	Frutteti – agrumeti - mandorleti	15,8	10,2	26,0
PUGLIA	BARI	Pianura	Vigneti	29,4	15,0	35,0

Per le aree diverse da quelle agricole messe in luce dal Comune di Turi nella comunicazione del 03/10/2017 prot.n. 15451, si sono considerati i valori presenti nella Deliberazione della giunta comunale n.36 del 25/03/2017 il cui oggetto è la “*Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2017*” da cui si evince, dagli allegati denominati “Perimetrazione delle zone omogenee ai fini IMU e TASI su carta tecnica regionale aggiornata” i seguenti valori:

Zona Omogenea ai fini IMU	Valore PUE convenzionato/Intervento Diretto [€/m²]
Zona M	22,54
Zona C2	33,65
Zona B/C	110,46



CITTA' METROPOLITANA DI BARI –
Servizio Pianificazione territoriale generale
- viabilità - trasporti

ROTONDO INGEGNERI ASSOCIATI
Via San Amatore n.9– Cellamare (BA)

Per l'adeguamento periodico del valore monetario si è fatto riferimento alla Fonte ISTAT - indici del costo della vita applicati per la rivalutazione monetaria (cfr. <http://www.istat.it/Rivaluta/>) dal mese di gennaio 2014 al mese di giugno 2016 si è convenuto di trascurare il coefficiente di rivalutazione monetaria vista l'esigua differenza.

Il calcolo eseguito pertanto ha considerato il valore medio imposto dalla suddetta tabella quale valore base di calcolo raddoppiato per considerare che il proprietario conduce personalmente il fondo. Per i beni classificati “Ente Urbano” si è imposto un valore di base pari a quello relativo ai vigneti, valore tabellare massimo per tipologia colturale.

L'allargamento stradale dovrà considerare l'attuale presenza degli ingressi ai suoli confinanti che dovranno quindi essere riproposti similmente nel progetto esecutivo garantendo sicurezza di manovra per gli ingressi e le uscite. Inoltre i muri di confine da demolire dovranno essere ricostruiti in ottemperanza alle norme stradali ed alla configurazione paesaggistica del luogo, a tal fine si consiglia di eseguire murature in pietra a secco.

Un'osservazione merita la questione fiscale. La attuale misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale passa da Euro 168,000 ad Euro 200,00. La nuova misura si applica agli atti pubblici formati e alle scritture private autenticate a partire dal 1° gennaio 2014, alle scritture private non autenticate e alle denunce presentate per la registrazione da 1° gennaio 2014, nonché alle formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione e alle domande di annotazione presentate a decorrere dal 1° gennaio 2014. Le tabelle sottostanti evidenziano le modifiche al regime di tassazione applicabile ai trasferimenti di immobili nei confronti della Città Metropolitana:



CITTA' METROPOLITANA DI BARI –
Servizio Pianificazione territoriale generale
- viabilità - trasporti

ROTONDO INGEGNERI ASSOCIATI
Via San Amatore n.9– Cellamare (BA)

Trasferimenti da privati (e fuori campo IVA) alla PA

Tipologia immobile	tassazione	entro il 31.12.2013	dal 1° gennaio 2014
Terreni agricoli e terreni edificabili	Imposta di registro	168,00	12%
	Imposta ipotecaria	168,00	50,00
	Imposta catastale	0	0
Fabbricati strumentali ¹	Imposta di registro	168,00	9%
	Imposta ipotecaria	168,00	50,00
	Imposta catastale	1%	50,00

Trasferimenti da soggetti IVA (con IVA al 22% o al 10%) alla PA

Tipologia immobile	tassazione	entro il 31.12.2013	dal 1° gennaio 2014
Terreni edificabili	Imposta di registro	168,00	200,00
	Imposta ipotecaria	168,00	200,00
	Imposta catastale	0	0
Fabbricati strumentali (con opzione IVA)	Imposta di registro	168,00	200,00
	Imposta ipotecaria	168,00	200,00*
	Imposta catastale	1%	1%

¹ Sono i fabbricati delle categorie catastali B, C, D, E A/10.

Trasferimenti da soggetti IVA (IVA esente) alla PA

Tipologia immobile	tassazione	entro il 31.12.2013	dal 1° gennaio 2014
Fabbricati strumentali	Imposta di registro	168,00	200,00
	Imposta ipotecaria	168,00	200,00*
	Imposta catastale	1%	1%

* Si ritiene che l'imposta ipotecaria in misura fissa permanga per effetto dell'articolo 2 della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 3477 (Testo Unico delle imposte ipotecarie e catastali).

I decreti di esproprio che prevedono distinti trasferimenti immobiliari in capo a soggetti diversi sono qualificabili atti plurimi; ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ogni disposizione soggiace ad autonoma imposizione. Per la tassazione dell'atto plurimo soggetto ad imposta di registro proporzionale si applica il seguente criterio:

- se l'imposta proporzionale dovuta per ciascun negozio è inferiore all'importo minimo fissato dalla legge, mentre l'importo complessivamente dovuto è superiore a quello minimo (Euro 1.000), l'imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio.



CITTA' METROPOLITANA DI BARI –
Servizio Pianificazione territoriale generale
- viabilità - trasporti

ROTONDO INGEGNERI ASSOCIATI
Via San Amatore n.9– Cellamare (BA)

Tornando all'indennizzo dovuto, in definitiva esso è composto da tre somme:

1. Il valore di mercato dell'area che passa in proprietà all'autorità pubblica. Tale valore sarà stimato con riferimento alla data in cui sarà emesso il decreto di esproprio, poiché allo stesso consegue l'effetto traslativo della proprietà;
2. L'indennità di occupazione riferita all'area occupata (comma 5 dell'art.22-bis del D.P.R. 327/2001) da computare a norma dell'art.50, comma 1 del D.P.R. 327/2001 per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso, che sancisce l'inizio dell'occupazione e la data entro la quale deve essere emanato il decreto di esproprio, che determina la fine del periodo di occupazione. In virtù di ciò, al proprietario del bene occupato è dovuta una indennità per ogni anno di occupazione pari ad 1/12 dell'indennità di esproprio ovvero del valore di mercato dell'area riferito alla data di inizio periodo di occupazione, per ogni mese o frazione di mese, l'indennità di occupazione si riduce a 1/12 di quella annua;
3. L'indennità aggiuntiva; il comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 dispone che, quando il proprietario del terreno espropria sia coltivatore diretto del fondo o sia imprenditore agricolo a titolo principale dell'attività agricola praticata sul fondo, gli è dovuta una indennità aggiuntiva a quella di esproprio, determinata in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata sul terreno.

Per concludere la somma totale da accantonare contempla anche il valore eventuale da applicare qualora la proprietà del fondo accetta in prima istanza l'importo proposto dall'Ente espropriante ed il valore presunto per l'indennità di eventuali manufatti.