

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

Decreto 2 febbraio 2017, n. 4

Acquisizione coattiva sanante.

Oggetto: Lavori di Costruzione di un Istituto Scolastico Tecnico Commerciale di n. 25 aule e di un Liceo Scientifico di n. 46 aule in Bari, alla Via Tridente. Decreto di acquisizione coattiva sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R, 8 giugno 2001, n° 327, e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 30 del 19.04.2016, concernente *Riorganizzazione dei Servizi dell'Ente*;

Visto il Decreto del Sindaco Metropolitan n. 168/DSM del 30.06.2016, con il quale è stato conferito alla sottoscritta, Avv. Rosa Dipierro, l'incarico di Dirigente *ad interim* del Servizio Pianificazione Territoriale Generale -Viabilità - Trasporti;

Premesso che:

- la Provincia di Bari, istituzionalmente preposta alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici scolastici adibiti a sede di istituti e scuole di istruzione secondaria superiore, ai sensi della Legge 11 gennaio 1996, n. 23, recante *Norme per l'edilizia scolastica*, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 321 del 10.11.1987, approvava un programma di interventi denominato *Piano di Edilizia scolastica 1989/90*;
- la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 1635 del 29.06.1995, esecutiva ai sensi di legge, approvava il progetto esecutivo relativo alla realizzazione di un Istituto Scolastico Tecnico Commerciale di n. 25 aule e di un Liceo Scientifico di n. 46 aule in Bari, alla Via Tridente, dichiarandone la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, e fissava in quattro anni. il termine per la ultimazione dei lavori e per la conclusione del relativo procedimento espropriativo;
- il Comune di Bari, delegato all'esercizio dei poteri espropriativi, come accertato con sentenza del T.A.R. Puglia n. 1015/2012, con Decreto di occupazione d'urgenza n. 41/95 Rip. LL.PP. del 17.10.1995, disponeva l'occupazione d'urgenza in favore della Provincia di Bari degli immobili interessati dalla realizzazione dell'opera pubblica indicata in oggetto, fra i quali figuravano le aree di proprietà delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, individuate in catasto immobili dei Comune di Bari al foglio n. 50, part.IIe nn. 105 e 182;
- con il citato Decreto di occupazione d'urgenza n. 41/95 Rip. LL.PP. del 17.10.1995 si prevedeva che l'occupazione d'urgenza non potesse protrarsi oltre i cinque anni dalla data di effettiva occupazione degli immobili da espropriare;
- le operazioni di formale immissione nel possesso in favore della Provincia di Bari delle aree interessate dalla procedura espropriativa erano effettuate in data 23.11.1995, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 327/2004, e pertanto l'occupazione d'urgenza non avrebbe dovuto protrarsi oltre il 22.11.2000;
- il Comune di Bari, in qualità di soggetto delegato all'adozione degli atti di natura espropriativa, con Decreto Sindacale n. 23 del 1998, provvedeva alla determinazione delle indennità provvisorie di espropriazione e disponeva il deposito amministrativo vincolato presso la Cassa DD.PP. di Bari delle indennità non accettate in favore dei proprietari delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica;
- con Ordinanza dirigenziale n. 21 del 09.06.1999 si ordinava il deposito in favore delle aventi diritto presso la Direzione Territoriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Servizio Cassa DD.PP., della somma di £ 36.144.187 per l'espropriazione dell'area distinta in catasto terreni del Comune di Bari al foglio n. 50, part.IIa n. 105 e della somma di £ 4.576.968 per l'espropriazione dell'area sita nel Comune di Bari, distinta in catasto al foglio n. 50, part.IIa n. 182, per un importo complessivo di £ 40.721.146, pari ad € 21.030,72, giusta quietanza n. 391 del 06.07.2001;

- il Comune di Bari, con Decreto di espropriazione n. 338 del 07.09.2001, emanato dopo la scadenza del termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità, disponeva l'acquisizione definitiva al patrimonio della Provincia di Bari delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica e, segnatamente, delle aree di proprietà delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, come sopra catastalmente distinte;
- le sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, con atto di citazione r.g. 3051/2001, adivano il Tribunale Civile di Bari perché accertasse l'illegittimità del procedimento espropriativo e condannasse la Provincia di Bari a risarcire il danno conseguente, pari al valore di mercato del suolo e delle opere ivi insistenti, nonché il danno derivato dalla mancata disponibilità del suolo, dalla data di occupazione sino alla definitiva ablazione;
- il Tribunale Civile di Bari, Sez. III, con sentenza n. 3059/2010, comunicata alle parti in data 03.12.2010, accogliendo le preliminari eccezioni sollevate dalla convenuta Provincia di Bari, dichiarava il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore del giudice amministrativo;
- con atto di ricorso in riassunzione r.g. n. 980/2011 del 18.05.2011 le ricorrenti adivano il T.A.R. Puglia al fine di sentire condannare la Provincia di Bari al risarcimento per equivalente del pregiudizio derivante dall'illegittima occupazione dei suoli di proprietà, in misura pari al valore venale degli stessi, nonché al risarcimento del danno per il mancato godimento delle aree di proprietà per il periodo di occupazione illecita, modificate in modo irreversibile in conseguenza della realizzazione di un'opera pubblica, ma occupate illegittimamente in assenza di un formale, valido ed efficace provvedimento di esproprio emanato entro i termini legalmente previsti, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/01;
- il T.A.R. Puglia, sede di Bari, Sez. I, con sentenza n. 1015 del 24.05.2012, annullava il Decreto di espropriazione definitiva n. 338 del 07.09.2001, in quanto emanato dopo la scadenza del termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera realizzata, e accertava in via giudiziale l'illegittima occupazione delle aree di proprietà delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, irreversibilmente trasformate per l'avvenuta realizzazione dell'opera pubblica in assenza di un valido ed efficace titolo ablatorio;
- le istanti, con ricorso R.G. n. 247/2013, proponevano identica domanda nei confronti del Comune di Bari, chiedendone la condanna in solido con la Provincia di Bari al risarcimento dei danni subiti e, in subordine, la restituzione dei suoli illegittimamente occupati;

Considerato che:

- nelle more della definizione dei ricorsi .g. n. 980/2011 e n. 247/2013, l'Amministrazione Provinciale di Bari, con note prot. nn. 154173, 154154, 154142, 154129 del 18.09.2013, ritualmente pervenute a ciascuna delle proprietarie interessate, comunicava alle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca l'avvio del procedimento diretto all'acquisizione coattiva sanante delle aree di proprietà, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001;
- il Servizio Edilizia Pubblica e Territorio provvedeva a trasmettere alle interessate, unitamente alla citata comunicazione di avvio del procedimento di acquisizione sanante, una *relazione tecnica di stima* delle aree ricadenti nel territorio del Comune di Bari, individuate originariamente in in catasto al fg. 50, part.IIa n. 105, occupata per una superficie di mq. 2.606, e part.IIa n. 182, occupata per una superficie di mq. 330, intestate alle sig.re Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, comproprietarie degli immobili per quote di un terzo, e alla sig.ra Loiacono Chiara, titolare di un diritto reale di usufrutto sulle aree da acquisire;
- la citata perizia estimativa recava la determinazione dell'indennizzo per il danno patrimoniale e non patrimoniale subito dai proprietari delle aree da acquisire, aventi come base di calcolo il valore attuale di mercato delle aree occupate, con riferimento alla situazione dei luoghi rilevata in sede di immissione in possesso e risultante dai relativi verbali *sullo stato di consistenza* delle aree espropriande, nell'osservanza dei criteri di computo previsti dall'art. 42 bis, comma 3, del D.P.R. 327/01, salvo aggiornamento dei relativi importi alla data dell'effettivo soddisfo;

- le sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca erano informate anche della facoltà di stipulare con l'Ente, in alternativa al procedimento previsto dall'art. 42 bis del DPR 327/01, atti di natura privatistica e accordi di cessione volontaria, che prevedessero il definitivo trasferimento della proprietà delle aree occupate in favore dell'Amministrazione (V. sentt. Cons. St. nn. 427/2012, 761/2011, 5813/2011; sent. Corte Cost. n. 71/2015);
- i legali di parte attrice, Avv. Alberto Maria De Giosa e Avv. Francesco de Robertis, con nota del 10.10.2013, acquisita agli atti con prot. n. 167247 del 11.10.2013, formulavano richiesta di sospensione del procedimento di acquisizione sanante avviato fino alla definizione da parte del T.A.R. Puglia dei giudizi r.g. n. 980/2011 del 18.05.2011 e il Servizio Edilizia Pubblica e Territorio, con successiva nota prot. n. 174884 del 24.10.2013, accoglieva l'istanza proposta;

Tenuto conto che:

- il T.A.R. Puglia, al fine di pronunciarsi sulla domanda di risarcimento del danno da occupazione illegittima, con ordinanza n. 1414 del 18.10.2013, disponeva la riunione dei ricorsi r.g. n. 980/2011 e n. 247/2013, per ragioni di evidente connessione soggettiva e oggettiva;
- il T.A.R. Puglia, sede di Bari, Sez. I, definitivamente pronunciando sui ricorsi r.g. n. 980/2011 e n. 247/2013, in parziale accoglimento delle richieste formulate processualmente dalle istanti, con sentenza n. 745 del 19.05.2015, condannava la Città Metropolitana di Bari e il Comune di Bari, in solido tra loro, al risarcimento del danno per il pregiudizio subito dalle ricorrenti a causa del mancato godimento delle aree di proprietà illegittimamente occupate, corrispondente all'importo di una annualità del canone di locazione di cui al contratto di locazione stipulato in relazione ai fondi oggetto di esproprio, registrato in data 4 novembre 1989, pari ad € 18.592,45, aggiornato secondo l'indice Istat relativo all'anno di riferimento (2000/2001), oltre rivalutazione monetaria e interessi legali sulla somma dovuta, anno per anno rivalutata;
- il T.A.R. Puglia, con la citata sentenza n. 745/2015, fissava i criteri generali di determinazione del *quantum debeatur* e rimetteva, ai sensi dell'art. 34, 4 comma, del c.p.a., agli Enti soccombenti, in solido tra loro, l'esatta determinazione dell'obbligazione risarcitoria, comprensiva della rivalutazione monetaria sulla somma liquidata dal tribunale amministrativo a titolo di mancato godimento dei suoli illegittimamente occupati, puntualmente aggiornata secondo l'indice Istat dell'anno di riferimento, nonchè degli interessi legali sulla predetta somma, anno per anno rivalutata, nell'osservanza dei criteri di calcolo dettati dalla stessa sentenza n. 745/2015;
- con la citata sentenza n. 745/2015 il T.A.R. disponeva, inoltre, che la Città Metropolitana di Bari e il Comune di Bari provvedessero, previa riduzione in pristino dello stato dei luoghi, alla restituzione delle aree di proprietà delle ricorrenti, ricadenti nel territorio del Comune di Bari, individuate in catasto al fg. 50, part.ile 105 e 182, complessivamente occupate per una superficie di mq. 2.936,00, fatta salva la facoltà dell'amministrazione competente di adottare il provvedimento mediante procedimento di acquisizione coattiva sanante, di cui all'art. 42 bis del d.p.r. 327/2001, già avviato dalla Provincia di Bari con note prot. nn. 154173, 154154, 154142, 154129 del 18.09.2013;
- la Città Metropolitana di Bari, in qualità di soggetto obbligato in solido con il Comune di Bari ad assolvere l'obbligazione risarcitoria derivante dalla sentenza n. 745/2015, con nota prot. n. 93214 del 08.07.2015, trasmessa alla controparte e al Comune di Bari, formulava la proposta di risarcimento del danno da occupazione illegittima, comprensiva della rivalutazione monetaria sulla somma dovuta a titolo di mancato godimento dei suoli illegittimamente occupati, aggiornata secondo l'indice Istat dell'anno di riferimento, nonchè degli interessi legali sulla predetta somma, anno per anno rivalutata, che prevedeva la corresponsione in favore delle ricorrenti, a carico di entrambi gli Enti soccombenti, in via solidale, della somma complessiva di € 38.262,00, oltre interessi dal 20.05.2015 fino all'effettivo soddisfo;
- i legali di parte attrice, con nota del 30.03.2016, acquisita agli atti con prot. n. 45398 del 05.04.2016, ponendo fine ad una lunga e copiosa corrispondenza in merito alla esatta determinazione dell'obbligazione risarcitoria, comunicavano che le ricorrenti erano disponibili ad accettare la somma complessiva di €

- 41.567,85, oltre interessi dal 20.05.2015 fino all'effettivo soddisfo, e, con successiva nota del 07.04.2016, acquisita agli atti con prot. n. 48265 del 08.04.2016, chiedevano che l'Ente provvedesse, in qualità di parte soccombente, al pagamento del contributo unificato, di importo pari a € 1.150,00;
- il Servizio Edilizia Pubblica, Territorio e Ambiente della Città Metropolitana di Bari, con nota prot. n. 51886 del 14.04.2016, trasmessa per opportuna conoscenza al Comune di Bari, tenuto in solido al pagamento dell'importo dovuto, comunicava ai legali della controparte di accogliere le richieste formulate con la citata nota del 07.04.2016, acquisita agli atti con prot. n. 48265/2016, informando che in seguito all'approvazione del bilancio di previsione 2016, e, segnatamente, al riconoscimento e al finanziamento della relativa spesa, l'Ente avrebbe assolto il predetto obbligo risarcitorio di € 41.567,85, oltre interessi fino all'effettivo soddisfo e contributo unificato di € 1.150,00;

Vista la Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 94 del 16.11.2016, con la quale la Città Metropolitana di Bari ha provveduto a riconoscere, ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 267/00, la legittimità del debito fuori bilancio derivante dalla sentenza del T.A.R. Puglia - Bari, Sez. I, n. 745/2015, per l'importo complessivo di € 27.870,04, comprensiva della somma di € 21.971,42, dovuta alle ricorrenti a titolo di risarcimento del danno da occupazione illegittima, al netto della somma di € 21.030,72, già depositata in favore delle aventi diritto presso la Direzione Territoriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Servizio Cassa DD.PP., giusta Ordinanza dirigenziale n. 21 del 09.06.1999;

Dato atto che, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 94 del 16.11.2016, con determinazione dirigenziale n. 6733/2016, ha provveduto a liquidare la somma di € 21.971,42 in favore delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, a titolo di risarcimento da occupazione illegittima delle relative aree di proprietà;

Dato atto, inoltre, che il Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Viabilità e Trasporti, con Ordinanza dirigenziale n. 29 del 15.12.2016, ha disposto lo svincolo della somma di € 21.030,72, depositata in favore delle aventi diritto presso la Direzione Territoriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Servizio Cassa DD.PP., giusta Ordinanza dirigenziale n. 21 del 09.06.1999;

Accertato, pertanto, che la Città Metropolitana di Bari, in esecuzione della sentenza del T.A.R. Puglia - Bari, Sez. I, n. 745/2015, ha provveduto al pagamento in favore delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca dell'importo complessivo di € 43.002,14, comprensivo della somma concordata a titolo di risarcimento del danno da occupazione illegittima di 41.567,85, oltre interessi al tasso legale dal 20.05.2015 fino al 30.09.2016, di importo pari a € 284,29, e del contributo unificato di € 1.150,00;

Accertato che:

- il provvedimento definitivo di espropriazione delle aree interessate dal presente procedimento non è stato emanato nel termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera pubblica, e le predette aree, utilizzate per scopi di interesse pubblico in assenza di un idoneo titolo ablatorio nei termini legalmente disposti, risultano essere state illegittimamente occupate per scadenza dei termini espropriativi a far data dal 23.11.2000;
- l'art. 42 bis del DPR 327/01, come novellato dall'art. 34 del D.L. 6 luglio 2011, n° 98, convertito nella legge n° III del 15/07/2011, recante norme *sull'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*, le cui prescrizioni trovano applicazione anche a fatti anteriori all'entrata in vigore della norma, prevede che possano essere formalmente acquisite, non retroattivamente, al patrimonio indisponibile aree illegittimamente occupate, purchè sia rinnovata dall'Amministrazione precedente la valutazione discrezionale di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico;

Confermata la pubblica utilità dell'opera di cui trattasi, con conseguente, concreta impossibilità di restituire le aree irreversibilmente trasformate all'originaria funzione senza sacrificio grave e non altrimenti riparabile degli interessi pubblici soddisfatti;

Accertata l'attualità, l'eccezionalità e la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree di cui trattasi al patrimonio indisponibile della Città Metropolitana di Bari rispetto ai contrapposti interessi privati, in

considerazione della ormai irreversibile trasformazione dello stato dei luoghi, compromessi definitivamente dall'opera pubblica eseguita, di preminente interesse pubblico, in quanto afferente la realizzazione di edifici scolastici adibiti a sede di istituti e scuole di istruzione secondaria, nonché in considerazione dell'ammontare delle risorse pubbliche impiegate per la realizzazione dell'opera;

Ritenuto di dover dare esecuzione alla sentenza n. 745/2015, con la quale il T.A.R. Puglia, che ha espressamente disposto che la Città Metropolitana di Bari e il Comune di Bari provvedessero, in alternativa alla restituzione delle aree di proprietà delle ricorrenti, ricadenti nel territorio del comune di Bari, individuate originariamente in catasto al fg. 50, part.ile 105 e 182, complessivamente occupate per una superficie di mq. 2.936,00, all'adozione del provvedimento di acquisizione coattiva sanante, di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, già avviato dalla Provincia di Bari, in qualità di Ente utilizzatore delle aree da acquisire, con note prot. nn. 154173, 154154, 154142, 154129 del 18.09.2013;

Attestata la mancanza di alternative all'acquisizione formale delle aree di cui trattasi, anche per la necessità di evitare un ulteriore aggravio economico a danno dell'Ente;

Visto l'Allegato A) *Relazione di stima dell'indennizzo da corrispondere ai proprietari per l'acquisizione sanante dell'area ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 08.06.2001, n 327*, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che determina l'indennizzo complessivo di acquisizione sanante delle aree di proprietà delle sig.re Loiacono Chiara Maria, Mirizzi Vittoria, Mirizzi Amelia e Mirizzi Francesca, di importo pari ad € 21.067,36, comprensivo dell'indennità per il periodo di occupazione legittima, dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità, dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del predetto valore di mercato, oltre un risarcimento del danno pari all'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale per il periodo di occupazione illegittima;

Visto l'art. 42 bis, comma 2, del D.P.R. 327/2001, che prevede che il provvedimento di acquisizione sanante possa essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio;

Precisato che, in considerazione della natura giuridica non retroattiva del provvedimento di acquisizione sanante, il citato comma 2° dell'art. 42 bis dispone espressamente che nei predetti casi le somme eventualmente già erogate ai proprietari, maggiorate dell'interesse legale eventualmente maturato *medio tempore*, siano detratte dall'indennizzo spettante agli aventi diritto, nell'osservanza dei criteri di computo previsti dall'art. 42 bis del DPR 327/01;

Visto, in ogni caso, anche l'art. 42 bis, comma 8, del D.P.R. 327/2001, che ugualmente dispone che l'art. 42 bis sia applicabile anche se vi sia già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato e, in tal caso, le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute a titolo di acquisizione coattiva sanante;

Vista anche la sentenza della Corte Costituzionale n. 71/2015, che, in considerazione del carattere non retroattivo del provvedimento di acquisizione sanante, afferma espressamente che l'indennizzo di acquisizione sanante deve essere *"determinato in misura corrispondente al valore venale del bene e con riferimento al momento del trasferimento della proprietà di esso, sicché non vengono in considerazione somme che necessitano di una rivalutazione"*;

Dato atto, pertanto, che l'indennizzo complessivo di acquisizione sanante, come determinato nel citato Allegato A), è già stato integralmente versato in favore delle aventi diritto, giusta determinazione dirigenziale n. 6733/2016 e ordinanza dirigenziale di svincolo indennità di espropriazione n. 29 del 15.12.2016, e, pertanto, il provvedimento di acquisizione sanante è privo di ulteriori oneri economici per l'Ente, nell'osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 42 bis, commi 2 e 8, del DPR 327/01;

Tenuto conto che il pagamento integrale delle somme liquidate con il decreto di acquisizione sanante, ovvero il deposito amministrativo vincolato in favore delle aventi diritto, costituisce condizione sospensiva del trasferimento del diritto di proprietà in capo all'Amministrazione procedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis, 4 comma, del DPR 327/2001;

Preso atto che il Sindaco Metropolitan, con Decreto n. 34 del 31.01.2016, immediatamente esecutivo, ha autorizzato in via d'urgenza, ai sensi dell'art. 17, comma I, dello Statuto della Città Metropolitana di Bari, l'acquisizione coattiva sanante delle aree illegittimamente occupate per la realizzazione dell'opera pubblica in oggetto indicata, dando mandato al Dirigente del Servizio Pianificazione

Territoriale Generale, Viabilità e Trasporti di provvedere all'adozione del presente atto di acquisizione formale delle aree di cui trattasi al patrimonio indisponibile dell'Ente;

Verificato che è stata definitivamente accertata l'estensione delle superfici da acquisire, come risulta dagli atti di frazionamento delle aree effettivamente interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica prot. n. BA191515 del 07.06.2013, approvati dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bari, ritualmente acquisiti agli atti d'ufficio;

Dato atto che l'Autorità emanante il provvedimento di acquisizione coattiva sanante dovrà darne comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti, mediante trasmissione di copia integrale del presente provvedimento acquisitivo, ai sensi dell'art. 42 bis, comma 7, del D.P.R. 327/2001;

Stante la necessità di acquisire definitivamente al demanio stradale della Città Metropolitana di Bari tutte le aree interessate dalla presente procedura espropriativa, come descritte nell'Allegato A) *Relazione di stima dell'indennizzo da corrispondere ai proprietari per l'acquisizione sanante dell'area ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 08.06.2001, n 327*, che si allega al presente decreto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Visto l'art. 6 bis della L. 241/1990, recante disposizioni in tema di *Conflitto di interessi*, introdotto dall'art. 1, comma 41, legge n. 190 del 2012, e l'art. 6, commi 2 e 7, del *Codice di Comportamento* dei dipendenti della Città Metropolitana, ed attestata l'assenza di conflitto di interessi nel presente procedimento per il responsabile del procedimento, Avv. Rosa Dipierro, e per il funzionario responsabile della relativa istruttoria, Dott.ssa Porzia Mondelli, nonché la piena conoscenza delle sanzioni penali in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci o contenenti dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.11.2000 n. 445;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, e ss.mm.ii., ed in particolare l' art. 107;

Visto il D.P.R. 327/2001, e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Regionale per la Puglia n. 3/2005;

Vista la Legge Regionale per la Puglia n. 19/2013, e ss.mm.ii.;

Vista la sentenza della Corte Costituzionale n. 71/2015;

Dato atto che il presente procedimento, conforme alla risultanze istruttorie, è stato espletato nell'osservanza della normativa nazionale e regionale vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità;

DECRETA

Art. 1

Si dispone, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/01, e ss.mm.ii., l'acquisizione coattiva sanante in favore della Città Metropolitana di Bari, C.F. 80000110728, Partita IVA 01204190720, con sede a Bari, in V.le N. Sauro, n. 29, delle aree ricadenti nel territorio del Comune di Bari, illegittimamente occupate a far data dal 22.11.2000, come analiticamente descritte nell'allegato A), denominato *Relazione di stima dell'indennizzo da corrispondere ai proprietari per l'acquisizione sanante dell'area ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 08.06.2001, n 327*, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, e di seguito indicate, secondo risultanze catastali:

Ditte catastali intestatarie degli immobili da acquisire:

- **Loiacono Chiara Maria**, nata ad Acquaviva delle Fonti (Ba), il 08/08/1938, e residente in Bari alla via G. Toma, n. 22 - c.f. LCNCRM38M48A048Y, titolare del diritto reale di usufrutto;
- **Mirizzi Vittoria**, nata a Bari il 20.03.1962 e residente in Bari alla via R. Bovio, n. 20 – c.f. MRZVTR62C60A662J,

titolare del diritto reale di proprietà per una quota di 1/3;

- **Mirizzi Amelia**, nata a Bari il 24.02.1965 e residente in Bari alla via R. Bovio, n. 20 – c.f. MRZMLA65B64A662F, titolare del diritto reale di proprietà per una quota di 1/3;
- **Mirizzi Francesca**, nata a Bari il 11.12.1971 e residente in Milano al Piazzale Martesana, n. 10 – c.f. MRZFN-C71T51A662S, titolare del diritto reale di proprietà per una quota di 1/3;

Aree da acquisire:

1. **Foglio n. 50, part.IIIa originaria n. 105**, espropriata per una superficie di mq. 2.606, soppressa a seguito di tipo di frazionamento prot. n. BA0191515 del 07.06.2013, che ha originato la particella 1005, della superficie di mq. 1.537 (soppressa e accorpata alla particella 977 di mq. 25.529 a seguito di tipo mappale prot. n. BA0191515 del 07.06.2013 – denuncia di nuovo fabbricato) e la part.IIIa n. 1006, della superficie di mq. 1.069 (Viabilità);
2. **Foglio n. 50, part.IIIa originaria n. 182**, espropriata per una superficie di mq. 330, soppressa a seguito di tipo di frazionamento prot. n. BA0191515 del 07.06.2013, che ha originato la particella 1003, della superficie di mq. 14 (soppressa e accorpata alla particella 977 di mq. 25.529 a seguito di tipo mappale prot. n. BA0191515 del 07.06.2013 – denuncia di nuovo fabbricato) e la part.IIIa n. 1004, della superficie di mq. 316 (Viabilità).

Art. 2

L'allegato A), di cui all'art. 1, contiene l'indicazione delle aree da acquisire e dei relativi proprietari, dell'indennità di occupazione legittima, dell'indennizzo spettante agli aventi diritto per il pregiudizio patrimoniale, determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità, e per il pregiudizio non patrimoniale subito in conseguenza dell'illegittima occupazione, forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del predetto valore di mercato, oltre un risarcimento del danno pari all'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale come sopra determinato per il periodo di occupazione illegittima, il cui valore è stato aggiornato alla data di emissione dell'atto di acquisizione sanante, nell'osservanza dei criteri di computo previsti dall'art. 42 bis del DPR 327/01, per un importo complessivo di € 21.067,36.

Art. 3

Le aree interessate dal presente provvedimento sono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In forza del presente provvedimento sono autenticamente estinti tutti i diritti reali o personali gravanti sui beni da acquisire, salvo quelli compatibili con le finalità cui l'acquisizione è preordinata. La proposizione di eventuali azioni personali o reali non inficia l'efficacia del presente decreto.

Art. 4

Si dà atto che l'indennizzo di acquisizione sanante, come indicato nell'allegato A), denominato *Relazione di stima dell'indennizzo da corrispondere ai proprietari per l'acquisizione sanante dell'area ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 08.06.2001, n 327*, è già stato integralmente versato in favore delle aventi diritto, in ragione della relativa quota di proprietà degli immobili da acquisire, giusta determinazione dirigenziale n. 6733/2016 e ordinanza dirigenziale di svincolo somme oggetto di deposito amministrativo n. 29 del 15.12.2016, e, pertanto, il presente provvedimento di acquisizione sanante è privo di ulteriori oneri economici per l'Ente, nell'osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 42 bis, commi 2 e 8, del DPR 327/01, che sanciscono la detrazione delle somme già erogate al proprietario nell'ambito del pregresso procedimento espropriativo, maggiorate dell'interesse legale eventualmente maturato, da quelle dovute a titolo di acquisizione coattiva sanante.

Art. 5

Il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 42 bis, comma 4, del D.P.R. n. 327/01, sarà notificato agli

interessati, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, registrato presso l'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dell'Amministrazione procedente, in esenzione delle imposte ipotecarie, catastali e di bollo, ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.e del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642, e ss.mm.ii. Per le aree interessate dal presente atto, richiamate al precedente art. 1), dovrà essere eseguita la voltura catastale a favore della Città Metropolitana di Bari presso il competente Ufficio del Territorio. In ogni caso, il presente provvedimento sarà pubblicato all'albo pretorio *on line* del Comune di Bari, nel cui territorio ricadono le aree da trasferire, e della Città Metropolitana di Bari, nell'osservanza delle disposizioni contenute nel D.P.R. 327/2001, nella L.R.P. 3/2005 e nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 1076 del 18.07.2006. Dalla data di trascrizione del presente decreto, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. n. 327/01, tutti i diritti relativi alle aree da acquisire possono farsi valere esclusivamente sugli indennizzi.

Art 6

L'Autorità emanante il presente atto di acquisizione coattiva sanante dovrà darne comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti, mediante trasmissione di copia integrale del provvedimento acquisitivo, ai sensi dell'art. 42 bis, comma 7, del D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327.

Art 7

Si applicano le disposizioni previste dall'art. 53 del D.P.R. 327/01, per quanto concerne la tutela giurisdizionale dei soggetti interessati, a qualsiasi titolo, dall'esecuzione del presente decreto. Il presente atto costituisce provvedimento definitivo, ed avverso lo stesso è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica, con le modalità previste dal codice del processo amministrativo, ai sensi dell'art. 53, 1 comma, del D.P.R. 327/2001, e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE
Avv. Rosa DIPIERRO

Allegato "A" al Decreto Dirigenziale n. 4 del 02.02.2017.



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE - VIABILITA' - TRASPORTI

Espropriazione delle aree necessarie per la costruzione di un Istituto Tecnico Commerciale di n. 25 aule e di un Liceo Scientifico di n. 46 aule in Bari alla Via Tridente.

Dati catastali: Comune di Bari, foglio 50, particella 105, superficie occupata mq. 2.606 e particella 182, superficie occupata mq. 330, per una superficie complessiva occupata di mq. 2.936.

Ditta catastale: Loiacono Chiara Maria (usufrutto), Mirizzi Amelia (proprietà per 1/3), Mirizzi Francesca (proprietà per 1/3) e Mirizzi Vittoria (proprietà per 1/3).

Data di inizio periodo di occupazione legittima 23.11.1995.

Data di fine periodo di occupazione legittima 22.11.2000.

Data di inizio periodo di occupazione illegittima 23.11.2000.

RELAZIONE DI STIMA DELL'INDENNIZZO DA CORRISPONDERE AI PROPRIETARI PER L'ACQUISIZIONE SANANTE DELL'AREA AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 08.6.2001, N. 327.

DESCRIZIONE DEL FONDO ESPROPRIATO

L'immobile in oggetto è situato in Bari, alla contrada Barone, Via Hahnemann (già Via Tridente) - Via Raffaele Bovio, ed era allibrato al Catasto Terreni del Comune di Bari con i seguenti identificativi:

- foglio 50, particella 105, superficie espropriata mq. 2.606, soppressa a seguito di tipo di frazionamento prot. n. BA0191515 del 07.6.2013 che ha originato la particella 1005 della superficie di mq. 1.537 (soppressa e accorpata alla particella 977 di mq. 25.529 a seguito di tipo mappale prot. n. BA0191515 del 07.6.2013 - denuncia di nuovo fabbricato) e la particella 1006 della superficie di mq. 1.069 (viabilità);
- foglio 50, particella 182, superficie espropriata mq. 330, soppressa a seguito di tipo di frazionamento prot. n. BA0191515 del 07.6.2013 che ha originato la particella 1003 della superficie di mq. 14 (soppressa e accorpata alla particella 977 di mq. 25.529 a seguito di tipo mappale prot. n. BA0191515 del 07.6.2013 - denuncia di nuovo fabbricato) e la particella 1004 della superficie di mq. 316 (viabilità);

per una superficie complessiva espropriata di mq. 2.936, da trattare a uliveto, attualmente classificato dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bari, adottato con Deliberazione Consiliare n. 991 del 12.12.1973 ed approvato Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 dell'08.7.1976 ed aggiornamento alla variante normativa approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.2008, come art. 32 b) - aree di proprietà pubblica per attrezzature scolastiche di grado superiore, nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici per l'istruzione medio - superiore, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq, rapporto di copertura max 50% dell'area.

Stralcio cartografia tematica



Stralcio di mappa attuale del foglio 50



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DELL'AREA
EFFETTIVAMENTE ESPROPRIATA NON EDIFICABILE**

Il valore di mercato in comune commercio di un fondo agricolo, nel caso di specie da trattare a uliveto, 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.

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"*.

Seguire l'evoluzione del mercato fondiario nel tempo non sempre risulta agevole, dato che il bene fondiario possiede caratteristiche peculiari, prima fra tutte il ridotto grado di omogenia, che diminuiscono la trasparenza del mercato e rendono meno facile una generalizzazione a livello macroterritoriale. Sono ormai note le considerazioni di quanti rilevano le particolari caratteristiche del bene fondiario come bene scarsamente fungibile, la cui valutazione da parte dei potenziali acquirenti e venditori travalica i più comuni criteri economici per assumere connotazioni che hanno a che fare più con la psicologia che non con le leggi della domanda e dell'offerta.

Assunte queste considerazioni come un dato di fatto difficilmente opinabile se si analizzano caso per caso le contrattazioni, non va dimenticato che anche il bene fondiario viene scambiato sulla base di criteri di convenienza seguiti dai soggetti economici. Accade, peraltro, che le molteplici forze economiche, politiche e sociali interagendo, determinano la formazione di particolari segmenti di mercato che presentano dinamiche affatto diverse tra loro. La congiuntura economica assume senz'altro un rilievo importante nell'evoluzione del mercato fondiario, sia che si tratti di fattori economici generali sia che essi siano relativi al settore agricolo. Le politiche accentuano le dinamiche dei valori fondiari, agendo sugli stessi fattori economici. Infine gli aspetti sociali sono tanto più rilevanti quanto più hanno a che fare con le caratteristiche strutturali dell'agricoltura.

Si possono distinguere due mercati potenzialmente differenziabili. Da un lato la domanda di beni fondiari ad esclusiva destinazione agricola, che risulta fortemente selettiva in funzione della fertilità e di alcune caratteristiche accessorie, quali l'irrigazione, il tipo di sistemazione, ecc.. Tale domanda proviene in prevalenza da agricoltori, i cui comportamenti riflettono le aspettative di investitori interessati essenzialmente alla capacità del bene fondiario di generare reddito. In questo caso prevalgono considerazioni legate all'andamento dei principali mercati dei prodotti agricoli e agli indirizzi di politica agraria che generalmente hanno un'incidenza notevole sul reddito agricolo.

Le analisi dei fattori economici - di settore e generali - che determinano gli andamenti del mercato fondiario sono molto diffuse in paesi come gli Stati Uniti, mentre in Europa e soprattutto in Italia questo tipo di studi non ha mai avuto grande rilievo. Una prima spiegazione potrebbe essere connessa proprio alla notevole presenza di un altro tipo di domanda - a tratti sovrapposta alla prima - dipendente dalla destinazione d'uso del fondo, anche solo potenzialmente, alternativa a quella agricola. Allora le caratteristiche della domanda sono più frammentate e i valori della terra non risultano più definiti in base a parametri di redditività dell'attività agricola.

Tra i fattori economici extragricoli non va dimenticato il ruolo della congiuntura economica. Le alternative d'investimento nel mercato immobiliare urbano, ma anche nei mercati finanziari, concorrono in modi diversi alla formazione del prezzo della terra a seconda del tipo di congiuntura che caratterizza il sistema economico. Sotto questo profilo particolarmente importante risulta l'andamento dell'inflazione in relazione alle tendenze dei tassi d'interesse. In occasione di particolari fasi del ciclo economico la considerazione del bene fondiario come "bene rifugio" può costituire il fattore determinante nella valutazione attribuita al capitale fondiario. Anche in questo caso la determinazione del valore fondiario dipende in misura crescente dalle attese di inflazione e di guadagni/perdite in conto capitale e sempre meno dalla redditività della terra.

Molti operatori, richiedendo i fondi rustici come "beni rifugio", introducono un fattore speculativo a volte dirompente per il mercato fondiario. In assenza di fenomeni inflattivi eclatanti e con una contestuale riduzione dei tassi di interesse, la scomparsa di questo tipo di operatori in teoria dovrebbe avvantaggiare il rilancio degli investimenti da parte degli operatori rimasti - in larga misura agricoltori.

Nel nostro Paese, mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una simile informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani. Le statistiche evidenziano chiaramente il suddetto assunto, basta andare ad analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Nell'ambito dei terreni agricoli l'esigenza di disporre di informazioni organizzate sui valori è esplosa prepotentemente per effetto della sentenza del 30 giugno 2011 n. 181 della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittimo il criterio indennizzatorio per l'esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola ancorato ai valori agricoli medi (VAM) di cui alla legge n. 865/71 e s.m..

Di fatto nel mondo professionale si sono avvertiti disagi connessi a:

1. carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
2. confusione per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità;
3. necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato che pubblico;
4. esigenza di disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Le indagini annuali sul mercato fondiario, realizzate dall'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria, ente pubblico di ricerca sottoposto alla vigilanza del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali - attraverso la rete degli Osservatori regionali di Economia Agraria dagli anni cinquanta in avanti, rilevate in modo sistematico a livello territoriale e per tipologia produttiva dei terreni, ed elaborate al fine di realizzare un'apposita banca dati, costituiscono la testimonianza più attendibile dell'evoluzione del prezzo della terra e delle caratteristiche di questo particolare mercato.

La procedura di rilevazione si basa sull'identificazione di valori medi, relativi a compravendite di terreni agroforestali avvenute nel corso dell'anno. Si tratta quindi di valutare il capitale fondiario mediante stima diretta cioè per comparazione con i più probabili valori di mercato; da qui la scelta di procedere alla rilevazione di valori medi riferiti a particolari tipologie di beni fondiari.

Date le caratteristiche particolari del mercato fondiario, condizionato dalla forte variabilità dei prezzi, con questo tipo di stima va scontata la difficoltà di individuare valori che siano pienamente rappresentativi della reale situazione di mercato.

Il sistema di rilevazione basato su dati relativi a singole compravendite è stato accantonato per motivi essenzialmente operativi. Infatti con questo tipo di rilevazioni l'attendibilità e la copertura omogenea di tutte le aree agricole dipende dalla numerosità del campione. Le risorse attualmente disponibili presso gli uffici periferici e la difficoltà di reperire collaboratori (soprattutto mediatori o notai) disposti a fornire informazioni in modo continuativo non consente di seguire questa strada.

Per avere una sufficiente attendibilità i valori medi sono distinti per tipo di coltura praticata e per aree territoriali di dimensione relativamente ridotta. La prima distinzione dovrebbe consentire di differenziare i valori dei terreni in base all'uso prevalente del suolo. Ciò sottintende che la destinazione a particolari colture riflette nella sostanza la diversa suscettività agricola e quindi la diversa redditività dei terreni. Con la distinzione tra aree territoriali di ridotta dimensione non si intende delimitare zone omogenee dal punto di vista agricolo, ma più semplicemente identificare delle aree che abbiano connotazioni simili sotto il profilo fisico e produttivo. Inoltre la congiunzione di questi due elementi (tipi di coltura e zona agricola) consente di evidenziare differenze di valore dovute a particolari fattori imprenditoriali e di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei prezzi dei terreni si precisa che la stima del capitale fondiario, secondo quanto riportato nella dottrina economico-estimativa, fa riferimento al valore della terra nuda e ai miglioramenti fondiari (fabbricati e impianti stabili, piantagioni legnose, sistemazioni idraulico agrarie). In base all'esperienza maturata nel corso degli anni si è rilevata l'estrema variabilità dei valori anche se riferiti a aree agricole di modesta dimensione. Su questa variabilità incide non soltanto la suscettività alla coltivazione, ma anche la composizione del capitale fondiario.

La presenza di fabbricati rurali, di impianti irrigui fissi e soprattutto di piantagioni distinte per classi di età amplifica il campo di variazione delle stime. Ciò rende ancora più difficoltosa la procedura di individuazione di valori medi. Non va poi dimenticato che la progressiva

introduzione di specifici "diritti a produrre" (quote di produzione e diritti d'impianto ne sono un esempio) comporta un'ulteriore alterazione del campo di variazione dei prezzi della terra, di cui in futuro si dovrà tenere conto.

Per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue INEA procede alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Il prezzo viene stimato in base al più probabile valore di mercato. Per quanto possibile si cerca di escludere l'influenza manifesta di destinazioni d'uso non agricolo (soprattutto in prossimità di centri urbani).

Al fine di garantire una sufficiente differenziazione INEA rileva i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle regioni agrarie definite dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata.

Per quanto riguarda i prezzi, sono esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni. I prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra sono contenute nella Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie.

Estratto banca dati dei valori fondiari - Fonte: INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica - anno 2016.

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
PUGLIA	BARI	Pianura	Oliveti	2,05	1,31	2,52	34.116

I valori riportati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari, come nel caso di specie, il cui valore di discosta da quelli rilevati in €/mq. 3,64.

Il valore di mercato attualizzato dell'area effettivamente espropriata non edificabile - suolo agricolo è 3,64 €/mq x mq 2.936 = € 10.687,04.

CALCOLO DELL'INDENNIZZO

L'indennizzo dovuto è composto da quattro somme:

1. il valore di mercato del bene che passa in proprietà all'autorità pubblica, individuato catastalmente al foglio 50, particella 105, superficie espropriata mq. 2.606 e particella 182, superficie espropriata mq. 330, per una superficie complessiva espropriata di mq. 2.936, in qualità di pregiudizio patrimoniale (sia per le aree edificabili sia per le aree agricole o non edificabili). Tale valore deve essere stimato con riferimento alla data in cui sarà emesso l'atto di acquisizione sanante, poiché allo stesso consegue l'effetto traslativo della proprietà: valore di mercato attualizzato dell'area effettivamente espropriata € 10.687,04.

2. l'indennizzo forfetario, a titolo risarcitorio, per danno patrimoniale e non patrimoniale, liquidato nella misura del 10% del valore di mercato attualizzato dell'area effettivamente espropriata (comma 1 dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001): € 10.687,04 x 0,10 = € **1.068,70**.
3. l'indennità di occupazione legittima riferita all'area espropriata (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 (23.11.1995), che sancisce l'inizio dell'occupazione dell'area della superficie di mq. 2.936, e la data entro la quale doveva essere emesso il decreto di esproprio (22.11.2000), che determina la fine del periodo di occupazione legittima. 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 espropriata in data 23.11.1995; per ogni mese o frazione di mese, l'indennità di occupazione si riduce a 1/12 di quella annua. L'indennità di esproprio da considerare per la determinazione dell'indennità di occupazione è quella computata iniziando dal valore finale del bene espropriato; per questo motivo, tale valore andrà deinflazionato procedendo, di fatto, a ritroso, fino alla data di inizio dell'occupazione legittima: il valore di mercato dell'area all'epoca dell'occupazione si individua mediante l'attribuzione - al valore di mercato attualizzato dell'area espropriata - del coefficiente di rivalutazione monetaria in funzione degli indici ISTAT del costo della vita applicati per la rivalutazione monetaria (cfr. <http://www.istat.it/Rivaluta/>) dal mese di novembre 1995 al mese di dicembre 2016 (pubblicazione di lunedì 16.01.2017) = 1,445, per cui si ricava il valore di mercato dell'area all'epoca dell'occupazione in € 10.687,04 ÷ 1,445 = € 7.395,88. Per consentire il computo dell'indennità si riportano, di seguito, i periodi di occupazione legittima: dal 23.11.1995 al 22.11.2000 → t = 5 anni, da cui l'indennità è $1/12 \times 7.395,88 \times 5 = \text{€ } 3.081,62$.
4. un interesse del 5% annuo sul valore di mercato, a titolo risarcitorio del danno patrimoniale (se non si trova una diversa entità del danno) - da computare a norma dell'art. 42 bis, comma 3 del D.P.R. 327/2001 - per tutto il periodo di occupazione senza titolo. Ai fini dell'individuazione del momento iniziale e di quello finale del comportamento lesivo si deve tenere presente che l'interesse nella misura del 5% annuo è calcolato partendo dal valore finale del bene. Conseguentemente, per il calcolo dell'interesse dovuto ogni singolo anno, tale valore andrà deinflazionato procedendo, di fatto, a ritroso, fino alla data di inizio di occupazione senza titolo: il valore di mercato dell'area all'epoca dell'inizio di occupazione senza titolo (23.11.2000) si individua mediante l'attribuzione - al valore di mercato attualizzato dell'area effettivamente espropriata - del coefficiente di rivalutazione monetaria in funzione degli indici ISTAT del costo della vita applicati per la rivalutazione monetaria (cfr. <http://www.istat.it/Rivaluta/>) dal mese di novembre 2000 al mese di dicembre 2016 (pubblicazione di lunedì 16.01.2017) = 1,302, per cui si ricava il valore di mercato dell'area all'epoca dell'inizio di occupazione senza titolo € 10.687,04 ÷ 1,302 = € 8.208,17. Per consentire il computo dell'interesse si riporta, di seguito, il periodo di occupazione senza titolo dal 23.11.2000 alla data ipotetica del 31.01.2017:
 - dal 23.11.2000 al 31.12.2000 → t₁ = 39 giorni
 - dall'01.01.2001 al 31.12.2016 → t₂ = 15 anni
 - dall'01.01.2017 al 31.01.2017 → t₃ = 1 mese
 da cui l'interesse è $8.208,17 \times [(0,05 \times t_1/365) + (0,05 \times t_2) + (0,05 \times t_3/12)] = 8.208,17 \times [(0,05 \times 39/365) + (0,05 \times 15) + (0,05 \times 1/12)] = 8.208,17 \times (0,005 + 0,75 + 0,004) = 8.208,17 \times 0,759 = \text{€ } 6.230,00$.

RIEPILOGO

assegnazione	importo
valore di mercato attualizzato dell'area espropriata	€ 10.687,04
indennizzo forfetario	€ 1.068,70
indennità di occupazione legittima dell'area occupata	€ 3.081,62
interesse fino alla data ipotetica del 31.01.2017	€ 6.230,00
TOTALE INDENNIZZO	€ 21.067,36

Bari, li 02.02.2017

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA TECNICA
(Geom. Capo Domenico Mastromatteo)

