

Atti e comunicazioni degli Enti Locali

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

Decreto 16 gennaio 2018, n. 1**Esproprio.**

Oggetto: <i>Lavori di sistemazione della S.P. 107 Giovinazzo - Terlizzi.</i>
<i>Tratto dell'incrocio con la Bitonto – Molfetta fino a Terlizzi. Decreto di</i>
<i>acquisizione coattiva sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R, 8 giugno</i>
<i>2001, n° 327, e ss.mm.ii.</i>
IL DIRIGENTE
Vista la deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 30 del 19.04.2016,
concernente la <i>Riorganizzazione dei Servizi dell'Ente,</i>
Visto il Decreto del Sindaco Metropolitan n. 335/DSM del 11.12.2017, con
il quale è stato conferito al sottoscritto, Ing. Maurizio Montalto, l'incarico di
Dirigente titolare del Servizio Pianificazione Territoriale Generale -Viabilità
- Trasporti;
Premesso che:
OMISSIS..
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 Terlizzi, di
proprietà di Bonaduce Francesco Paolo, nato a Bari il 22.06.1947, c.f. n.
pag. 1 /4

BNDFNC47H22A662J, distinte in catasto terreni al fg. 17, part.lla n. 259, da acquisire per una superficie di mq. 485 e part.lla n. 260, da acquisire per una superficie di mq. 20, illegittimamente occupate a far data dal 13.10.1985, come analiticamente descritte nell'allegato A), denominato *Relazione di stima dell'indennizzo da corrispondere al proprietario 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;

Art. 2

L'allegato A), di cui all'art. 1, contiene l'indicazione delle aree da acquisire e del relativo proprietario, dell'indennità di occupazione legittima, dell'indennizzo spettante 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, nell'osservanza dei criteri di computo previsti dall'art. 42 bis del DPR 327/01, per un importo complessivo di € 36.422,00.

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*, dovrà essere integralmente versato integralmente versato in favore di Bonaduce Francesco Paolo nel termine di trenta giorni dall'emanazione del presente atto, quale condizione sospensiva del trasferimento del relativo diritto di proprietà in capo all'Amministrazione procedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis, 4 comma, del DPR 327/2001;

Art. 5

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

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

Avverso il presente atto può essere proposto ricorso giurisdizionale, nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs. 104/2010, recante il *Codice del Processo Amministrativo*. Si applicano le disposizioni previste dall'art. 53 del D.P.R. 327/01, per quanto concerne le controversie relative alla determinazione e la corresponsione dell'indennizzo dovuto, nonché la tutela giurisdizionale dei soggetti interessati, a qualsiasi titolo, dall'esecuzione del presente decreto.

IL DIRIGENTE

Ing. Maurizio MONTALTO



Allegato A al Decreto di acquisizione sanante n. 1 del 16.01.2018.



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

S.P. 107 GIOVINAZZO - TERLIZZI.

Espropriazione delle aree necessarie per i lavori di completamento della sistemazione della S.P. Giovinazzo - Terlizzi. Tratta dall'incrocio con la Bitonto – Molfetta fino a Terlizzi.

Ditta espropriata: BONADUCE Francesco Paolo.

Area allibrata al Catasto Terreni del Comune di Terlizzi con i seguenti identificativi: foglio 17, p.lla 123 - superficie occupata mq. 505.

Data di inizio periodo di occupazione legittima 13.10.1980 (sottoscrizione dell'atto di concordato tra l'Amministrazione Provinciale di Bari e la ditta proprietaria).

Data di fine periodo di occupazione legittima 12.10.1985.

Data di inizio periodo di occupazione illegittima 13.10.1985.

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



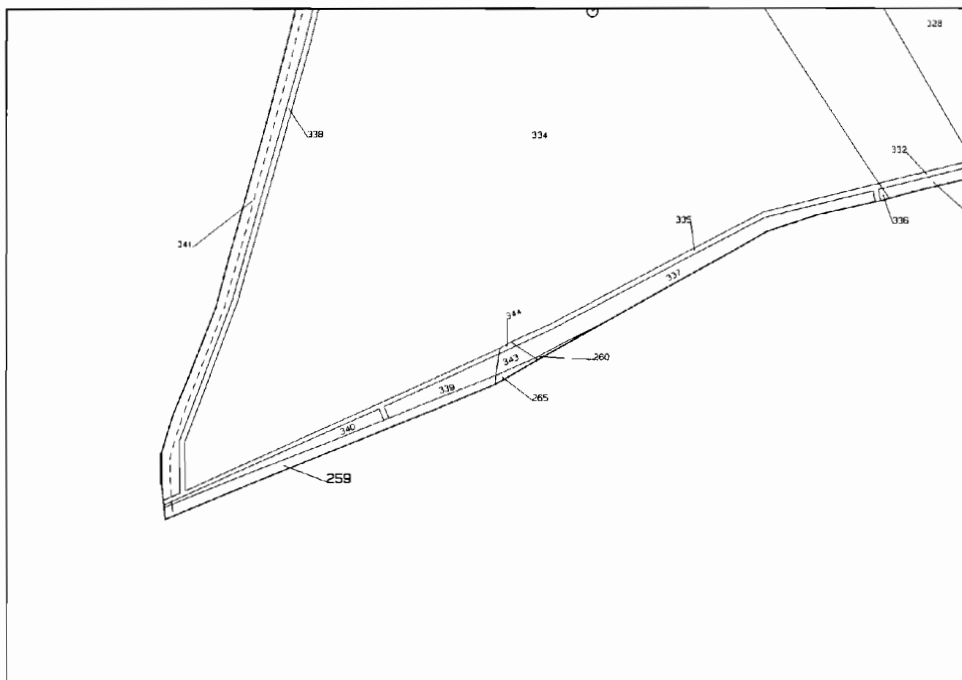
DESCRIZIONE DEL FONDO ESPROPRIATO

L'immobile in oggetto è situato in agro di Terlizzi, ed è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Terlizzi con i seguenti identificativi:

1. foglio 17, p.lla 259 (ex 123) - superficie espropriata mq. 485
2. foglio 17, p.lla 260 (ex 123) - superficie espropriata mq. 20

per una superficie complessiva effettivamente espropriata di mq. 505, classificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Terlizzi, approvato in via definitiva con Delibera di Giunta Regionale n. 1051 del 04.8.2000, come suolo agricolo, zona E – aree produttive agricole, da trattare a uliveto.

stralcio di mappa catastale del foglio 17



stralcio P.R.G. vigente – zonizzazione



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA ESPROPRIATA

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.

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

fondario. 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 dirimpente 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 similare 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.

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.

Orbene, è evidente l'inaccettabilità di valutazioni fondate sulla raccolta di un esiguo numero di atti di mercato, perché ciò contraddice ogni espressione disciplinare ed anche perché un tale orientamento renderebbe oltremodo semplice la creazione di piccoli segmenti di mercato artatamente generati per dimostrare valori inesistenti. Trattasi, infatti, di domanda esercitata dagli operatori esterni al settore agricolo che acquistano terreni per motivi diversi, che trovano sempre sbocco nell'attività residenziale.

Non è possibile effettuare la stima comparativa, per la semplicissima ragione che manca alcun termine di paragone; non sono comuni (o non vi sono affatto) transazioni relative a terreni agricoli nel territorio interessato, e non sono, peraltro, in alcun modo rapportabili gli esiti di atti relativi a terreni agricoli in altre zone, a prescindere dal fatto che vi è, per i terreni a destinazione agricola l'impossibilità di procedere alla stima comparativa, per la semplicissima

ragione che non vi è la possibilità di avere parametri costituiti da prezzi di mercato scaturiti da atti pubblici "definiti" e/o "accertati", sia per la valutazione automatica ex D.P.R. 131/1986, sia perché anche la normativa successiva fa riferimento al valore "normale" degli immobili, il quale è determinato giusta metodo stabilito dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, al fine dell'unificazione del metodo di calcolo (Legge 27.12.2006, n. 296) e, quindi, essendo scaturito dalle direttive di un provvedimento amministrativo teso ad uniformare il metodo di calcolo dello stesso, è cosa ben diversa dal più probabile valore di mercato.

In pratica si dubita che un singolo perito possa disporre di una base-dati adeguata per determinare una media significativa a partire da dati elementari. Appare invece plausibile che si debba attingere a un dato già elaborato da terzi (cfr. INEA), cioè da chi, per dimensioni o funzione istituzionale, può disporre di questa mole di dati.

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.

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 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 nel 2017 (in euro per metro quadrato)

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, ai quali possono competere i seguenti livelli di qualità: - fertilità → *ottimo*, - giacitura → *planeggiante*, - accesso → *buono*, forma → *normale* e ubicazione → *eccellente*, da ciò si stabilisce il valore unitario del fondo in €/mq. 3,50.

Il valore venale attualizzato dell'area espropriata è €/mq 3,50 x mq 505 = € 1.767,50.

Di seguito si riporta la stima del valore del soprassuolo:

1. Cisterna interrata con struttura in pietra squadrata o in tufo carparo o a volta – quantità rilevata dall'elaborato *demolizioni case rurali e cisterne* allegato n. 1 del libretto delle misure (atti contabili) mc. (5,20 x 4,70 x 3,20) = mc. 78,21 x €/mc. 126,00 (rif. listino prezzi espropriazioni manufatti ANAS S.p.A. – Compartimento della viabilità di Bari – aggiornamento dicembre 2008, comprensivo di deprezzamento per vetustà) = € 9.854,46.
2. Muratura di recinzione a doppio paramento a secco di pietrame calcareo – quantità rilevata dall'elaborato *demolizione muri a secco* allegato n. 2 del libretto delle misure (atti contabili) mc. [167,50 x ½ (1,00 + 0,80) x 0,70] = mc. 105,52 x €/mc. 95,75 (rif. elenco prezzi generale Provincia di Bari, Servizio Edilizia Pubblica e Territorio, Sezione Viabilità – aggiornamento gennaio 2014) = € 10.103,54; applicando il coefficiente di deprezzamento del 20% per vetustà (deterioramento fisico, età oltre 30 anni e stato di conservazione buono) si ottiene € 8.082,83.

Il valore venale complessivo del bene è € (1.767,50 + 9.854,46 + 8.082,83) = € 19.704,79.

CALCOLO DELL'INDENNIZZO

L'indennizzo dovuto è composto da quattro somme:

1. il valore venale del bene che passa in proprietà all'autorità pubblica, individuato catastalmente al foglio 17, p.lla 259 (ex 123) - superficie espropriata mq. 485 e p.lla 260 (ex 123) - superficie espropriata mq. 20, per una superficie complessiva effettivamente espropriata di mq. 505, 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 venale attualizzato dell'area effettivamente espropriata = € 19.704,79.
2. l'indennizzo forfetario, a titolo risarcitorio, per danno patrimoniale e non patrimoniale, liquidato nella misura del 10% del valore venale attualizzato dell'area espropriata (comma 1 dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001): € 19.704,79 x 0,10 = € 1.970,48.
3. l'indennità di occupazione legittima 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 il 13.10.1980, che sancisce l'inizio dell'occupazione dell'area della superficie di mq. 505, e la data entro la quale doveva essere emesso il decreto di esproprio 12.10.1985, che determina la fine del periodo di occupazione legittima (5 anni). 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 venale dell'area occupata in data 13.10.1980; 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 occupato; per questo motivo, tale valore andrà deinflazionato procedendo, di fatto, a ritroso, fino alla data di inizio dell'occupazione legittima. Il valore venale dell'area all'epoca dell'occupazione si individua mediante l'attribuzione - al valore venale attualizzato dell'area occupata - 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 ottobre 1980 al mese di febbraio 2017 (pubblicazione di mercoledì 15.3.2017) = 4,547, per cui si ricava il valore venale dell'area all'epoca dell'occupazione in € 19.704,79 ÷ 4,547 = € 4.333,58. Il computo dell'indennità è 1/12 x 4.333,58 x 5 = € 1.805,66.
4. un interesse del 5% annuo sul valore venale, 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 venale dell'area all'epoca dell'inizio di occupazione senza titolo (13.10.1985) si individua mediante l'attribuzione - al valore venale 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 ottobre 1985 al mese di febbraio 2017 (pubblicazione di mercoledì 15.3.2017) = 2,453, per cui si ricava il valore venale dell'area all'epoca dell'inizio di occupazione senza titolo € 19.704,79 ÷ 2,453 = € 8.032,94. Per consentire il computo dell'interesse si riporta, di seguito, il periodo di occupazione senza titolo:

dal 13.10.1985 al 31.12.1985 → $t_1 = 80$ giorni

dal 01.01.1986 al 31.12.2017 → $t_2 = 32$ anni

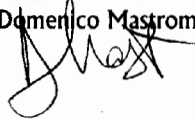
da cui l'interesse per il periodo che va dal 13.10.1985 al 31.12.2017 è = € 8.032,94 x [(0,05 x t_1) + (0,05 x t_2)] = € 8.032,94 x [(0,05 x 80/365) + (0,05 x 32)] = € 8.032,94 x (0,011 + 1,6) = € 8.032,94 x 1,611 = € 12.941,07.

RIEPILOGO

assegnazione	Importo
valore di mercato attualizzato dell'area espropriata	€ 19.704,79
indennizzo forfetario	€ 1.970,48
indennità di occupazione legittima dell'area occupata	€ 1.805,66
interesse fino al 31.12.2017	€ 12.941,07
TOTALE INDENNIZZO	€ 36.422,00

Bari, il 16.01.2018

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA TECNICA
Geom. Capo Domenico Mastromatteo




Visto: IL DIRIGENTE
Ing. Maurizio MONTALTO

