

Atti e comunicazioni degli Enti Locali

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI BARI

Valori agricoli medi anno 2022.**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI**Presso il Servizio Pianificazione Territoriale Generale – Demanio – Mobilità e Viabilitàdella Città Metropolitana di BariVia Castromediano n. 130 BARI

L'ANNO DUEMILAVENTITTE IL GIORNO MERCOLEDI' DICOTTO DEL MESE DI GENNAIO ALLE ORE 16,10, PRESSO IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE DEMANIO MOBILITÀ VIABILITÀ DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BARI IN VIA CASTROMEDIANO N. 130 A SEGUITO DI CONVOCAZIONE SI É RIUNITA LA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI, COSI' COMPOSTA:

COMPONENTE	PRESENTE	ASSENTE
•PRESIDENTE: Ing. Giovanni Dipierro;	X	
•Dirigente Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia;		X
•Sig. Amministratore ARCA Puglia Centrale Bari;	X	
•Geom. Giuseppe Ranieri delegato del Direttore Agenzia Territorio – U.P. Bari		X
•Dott. Ing. Ignazio Fino, in qualità di esperto	X	
•Dott. Agr. Luigi Nigro in qualità di esperto;	X	
•Dott. Agr. Gaetano Stramaglia in qualità di esperto;	X	
•Dott. For. Gioacchino De Sario;	X	
•Geometra Capo Vincenzo Cerrato Segretario	X	
•Geom. Giovanni Andrea Sacchetti componente l'Ufficio di Segreteria		X
•Geom. Vito Talienti componente l'Ufficio di Segreteria		X

In presenza presso gli uffici risultano il sottoscritto Ing. Giovanni Dipierro, Il Dott. For. Gioacchino De Sario, ed il Geometra Vincenzo Cerrato in qualità di segretario; in collegamento telematico tutti gli altri componenti come sopra riportati. Ciò premesso, verificato il numero dei componenti partecipanti e constatata la validità della seduta, alle ore 16,05 si dà inizio ai lavori.

Viene discussa attività definita, ai sensi della normativa vigente: **Attività istituzionali obbligatoria**

DETERMINAZIONE V.A.M. ANNO 2022;

Questa Commissione, dopo aver esaminato e valutato attentamente l'argomento, sulla scorta di quanto relazionato dal Dott. Agr. Luigi Nigro e dal Dott. Agr. Gaetano Stramaglia, tenuto conto che:

- Sino al 2011 il criterio delle indennità relativo all'espropriazione delle aree non edificabili era costituito da valori agricoli medi (VAM), corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.
- Con la sentenza n. 181/2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001 che stabilivano l'impiego del VAM per la determinazione dell'indennità di esproprio, riagganciando il valore del terreno espropriato al valore venale del terreno; eccezion fatta per l'indennità aggiuntiva (art. 40 comma 4 del T.U. - al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata) che rimane legata al VAM.

Riferimenti normativi

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei

commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).

- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 27/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).

Considerato, pertanto, che:

- la determinazione dell'indennità di esproprio di un bene unitario o di parte di esso, sia esso edificabile sia non edificabile, è ormai sempre calcolata in base al valore venale del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio;
- il mercato fondiario in provincia di Bari ha registrato nel 2022 un altro anno di rallentamento, sia per quanto riguarda l'attività di compravendita sia in termini di quotazioni;
- Le prospettive per il futuro rimangono incerte, con alcune aree in moderata crescita trainata da produzioni vocate e di qualità e aree meno dinamiche dove l'offerta prevale sulla domanda. Anche la conferma delle agevolazioni fiscali a favore dei coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali (esonero dal pagamento dell'IMU più altre agevolazioni), come anche la Legge di Bilancio 2023 che ha prorogato al 31 dicembre il bonus per i giovani imprenditori agricoli. **I coltivatori diretti e IAP con meno di 40 anni d'età che si iscrivono alla previdenza agricola possono beneficiare dell'esonero contributivo del 100 per cento**, potrebbe riportare un po' di fiducia nei potenziali compratori e, nel contempo, mettere un po' di pressione sui proprietari fondiari non appartenenti a queste due categorie. Infatti, considerando la redditività relativamente scarsa e il carico fiscale dovuto al mancato beneficio di queste agevolazioni, i potenziali venditori potrebbero essere indotti ad accettare proposte di prezzo più in linea con l'effettiva valorizzazione dei terreni;
- l'affitto dei terreni agricoli rimane una leva importante per assicurare un reddito adeguato agli agricoltori professionali e migliorare l'efficienza nella gestione aziendale, anche in periodi come questo di crisi economica perdurante. Per questo motivo l'istituto dell'affitto continua ad alimentare un discreto interesse da parte degli agricoltori professionali che subentrano nella conduzione dei terreni ad agricoltori anziani e aziende marginali che non sono più in grado di fronteggiare la competizione sui mercati.
- la metodologia di rilevazione dei prezzi dei terreni, viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori fondiari medi provinciali e conseguentemente alle variazioni annue attraverso la 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);
- l'andamento dei prezzi della terra nel 2022 non presenta significative variazioni rispetto al 2021, con quotazioni pressoché stabili;
- pur esistendo una potenziale offerta molto consistente non si tramuta in vendita a causa del livello dei prezzi giudicato poco appetibile;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questa Commissione ritiene di mantenere pressoché stabili i VAM dell'annualità 2022, secondo i valori descritti nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità dei componenti presenti.

Alle ore 17,30 i lavori della Commissione vengono terminati.

Il Segretario

Geom. Capo Vincenzo Cerrato

Il Presidente della Commissione

Ing. Giovanni Dipierro

<p align="center">COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA'DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI TABELLA PER L'ANNO 2022</p>																														
Comuni	Ruvo, Corato	Alberobello, Castellana Grotte, Locorotondo, Puugnano	Bitonto, Grumo Appula, Palo del Colle, Toritto	Altamura, Gravina in Puglia, Poggiorini	Gioia del Colle, Cassano delle Murge, NoCI, Santeramo in Colle	Acquaviva delle Fonti, Casamassima, Conversano, Sammitichale di Bari, Sannicandro di Bari, Turi	Giovinezza, Molfetta, Ferizzi	Adefla, Bari, Binetto, Bitetto, Bitritto, Capurso, Cellamare, Modugno, Triggiano, Valenzano	Mola di Bari, Monopoli, Noicattaro, Polignano a Mare, Ruigliano	REG. AGR. 1		REG. AGR. 2		REG. AGR. 3		REG. AGR. 4		REG. AGR. 5		REG. AGR. 6		REG. AGR. 7		REG. AGR. 8		REG. AGR. 9				
										VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha
SEMINATIVO	9 800,00	9 600,00	9 500,00 (*)	12 600,00	10 500,00	10 500,00	10 600,00	9 500,00	10 600,00	10 500,00	10 500,00	10 600,00	10 500,00	10 500,00	10 500,00	10 600,00	9 500,00	10 600,00	10 500,00	10 600,00	10 500,00	10 600,00	9 500,00	10 600,00	10 500,00	10 600,00	9 500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	15 000,00	15 000,00	-----	16 500,00	8 700,00	10 400,00	16 000,00	16 500,00	16 000,00	10 400,00	10 400,00	16 000,00	10 400,00	10 400,00	10 400,00	16 000,00	16 500,00	16 000,00	10 400,00	10 400,00	10 400,00	16 000,00	16 500,00	16 000,00	10 400,00	10 400,00	16 000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	10 500,00	11 000,00	11 000,00	13 000,00	10 000,00	10 000,00	11 000,00	13 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	11 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	11 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	11 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00			
ORTO IRRIGUO	22 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00		
VIGNETO ALBERELLO	15 500,00 (*)	14 500,00	12 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00		
VIGNETO UVA DA TAVOLA	32 000,00	33 000,00	28 000,00	-----	28 000,00	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	-----	28 000,00	28 000,00	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)		
VIGNETO ALTO INTEL. DA VINO	26 000,00	29 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00		
ULIVETO	17 500,00 (*)	12 000,00	18 000,00 (*)	11 000,00	11 000,00	11 000,00 (*)	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00		
FRUTTETO	19 000,00	20 000,00	17 000,00	16 000,00	18 000,00	18 000,00	16 000,00	16 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	
AGRUMETO	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
MANDORLETO	10 000,00	10 000,00	10 000,00	9 000,00 (*)	10 000,00	10 000,00	9 000,00	9 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	
PASCOLO	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	
BOSCO	3 500,00	2 800,00	3 300,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	
INCOLTO	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	
ACTINIDIETO	22 000,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
CILIEGIETO	20 000,00	22 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	
FIORI	33 000,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Annotazioni: a) i valori sono riferiti all'anno 2022 ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327.

b) i valori asteriscati (*) sono relativi alle colture più redditizie che hanno superficie superiore al 5% di quelle coltivate complessivamente nella Regione Apparente.

18 GEN 2023

Bari, li

Il Presidente della Commissione

Prof. Ing. Giovanni DIPIERRO

