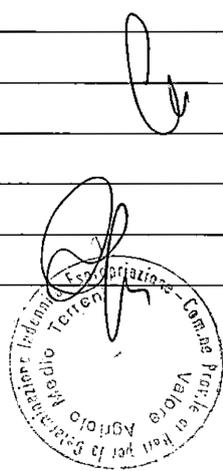
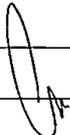
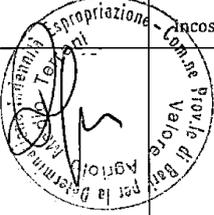


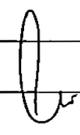
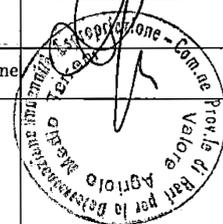
COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI
 Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2023.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI		
<i>Presso il Servizio Pianificazione Territoriale Generale - Demanio - Mobilità e Viabilità</i>		
<i>della Città Metropolitana di Bari - Via Castromediano n. 130 BARI</i>		
L'ANNO DUEMILAVENTIQUATTRO IL GIORNO MERCOLEDÌ VENTIQUATTRO DEL MESE DI		
GENNAIO ALLE ORE 16,15, PRESSO IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE		
DEMANIO MOBILITÀ E VIABILITÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BARI IN VIA		
CASTROMEDIANO N. 130 A SEGUITO DI CONVOCAZIONE SI È RIUNITA LA COMMISSIONE		
PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI, COSÌ COMPOSTA:		
COMPONENTE	PRESENTE	ASSENTE
• PRESIDENTE: Ing. Giovanni Dipierro;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dirigente Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Sig. Amministratore ARCA Puglia Centrale Bari;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Geom. Giuseppe Ranieri delegato del Direttore Agenzia Territorio - U.P. Bari	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Dott. Ing. Ignazio Fino, in qualità di esperto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. Agr. Luigi Nigro in qualità di esperto;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. Agr. Gaetano Stramaglia in qualità di esperto;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. For. Gioacchino De Sario in qualità di esperto;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Geometra Capo Vincenzo Cerrato, Segretario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Geom. Giovanni Andrea Sacchetti, componente l'Ufficio di Segreteria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Geom. Vito Talenti, componente l'Ufficio di Segreteria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In presenza presso gli uffici risultano il sottoscritto Ing. Giovanni Dipierro, Il Dott. Agr. Luigi Nigro		
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 16,15 si dà inizio ai lavori.		
Viene discussa attività definita, ai sensi della normativa vigente: Attività istituzionale		
1		

Città Metropolitana di Bari Prot. n.0059608 del 18-07-2024 - partenza Cat6 Cl.7 Sott.4

	<p><u>obbligatoria DETERMINAZIONE V.A.M. ANNO 2023:</u></p>	
	<p>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:</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Riferimenti normativi</p>	
	<p>Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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). 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001). 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001). 	
		<p>2</p>

Città Metropolitana di Bari Prot. n.0059608 del 18-07-2024 + partenza Cat6 Cl.7 Sott.4

	<p>Considerato, pertanto, che:</p>	
	<p>La determinazione dell'indennità di esproprio di un bene unitario o di parte di esso, sia esso</p>	
	<p>edificabile sia non edificabile, è ormai sempre calcolata in base al valore venale del bene al</p>	
	<p>momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio;</p>	
	<p>il mercato fondiario in provincia di Bari ha registrato nel 2023 un altro anno di rallentamento, sia</p>	
	<p>per quanto riguarda l'attività di compravendita sia in termini di quotazioni; pesano, soprattutto,</p>	
	<p>I cambiamenti climatici, che impongono prudenza in un contesto in cui la tropicalizzazione del</p>	
	<p>clima apre il fianco a rischi di perdite colturali e a costi assicurativi particolarmente impegnativi,</p>	
	<p>ancorché in parte sostenuti da fondi pubblici.</p>	
	<p>La prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del</p>	
	<p>resto già abbastanza basse, in quanto i venditori non sono disposti a scendere sotto i livelli attuali</p>	
	<p>e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività</p>	
	<p>assicurato dai titoli PAC, dalle misure a superficie del PSR o ricorrendo all'affitto.</p>	
	<p>Sul fronte della domanda di terreni i soggetti più attivi sono in genere gli imprenditori agricoli</p>	
	<p>che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi</p>	
	<p>limitrofi a quelli già in loro possesso o appezzamenti di dimensioni adeguate alle nuove esigenze</p>	
	<p>di meccanizzazione. Nelle aree destinate a colture intensive (viticole, orto-frutticole, olivo) si</p>	
	<p>affermano figure di tipo misto come commercianti o trasformatori che investono nell'acquisto di</p>	
	<p>terreni i proventi della loro attività e si assicurano parallelamente una base produttiva autonoma</p>	
	<p>che solo all'occorrenza integrano con acquisti in altre aziende agricole.</p>	
	<p>Le prospettive per il futuro rimangono incerte, va sicuramente considerato come</p>	
	<p>l'apprezzamento, in linea con la tendenza degli ultimi anni, è concentrato tra le aree cerealicole</p>	
	<p>interne, la zona ad arboree intensive del Nord Barese e l'area frutticola del sud-est barese. Un po'</p>	
	<p>più di ottimismo si respira nel settore olivicolo.</p>	
	<p>Resta vivace il mercato degli affitti, dove la domanda tende a prevalere sull'offerta, ad esclusione</p>	
		

Città Metropolitana di Bari Prot. n. 0059608 del 18-07-2024 - partenza Cat6 Ci.7 Sott.4

soltanto delle zone più marginali.

Quanto all'andamento dei canoni, diversi operatori intervistati segnalano un incremento generalizzato a causa dell'inflazione, sia per le nuove contrattazioni che per i rinnovi legati agli adeguamenti Istat previsti dai contratti. Non così, naturalmente, in tutte le aree.

A decretare lo stato di salute degli affitti è stato anche il pesante aumento dei tassi di interesse, che ha costretto le aziende agricole a ridurre gli investimenti, spingendo in particolare i giovani imprenditori a preferire l'affitto all'acquisto di terreno.

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. Proficua risulta essere la collaborazione con l'Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto, che consente alla Commissione Espropri di poter rilevare alcuni atti di compravendita significativi per le diverse regioni agrarie.

L'andamento dei prezzi della terra nel 2023 non presenta significative variazioni rispetto al 2022, con quotazioni pressoché stabili;

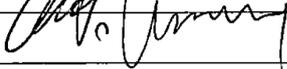
Pur esistendo una potenziale offerta molto consistente non si tramuta in vendita a causa del livello dei prezzi giudicato poco appetibile;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questa Commissione ritiene di mantenere pressoché stabili i VAM dell'annualità 2023, secondo i valori descritti nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità dei componenti presenti.

Alle ore 17,45 i lavori della Commissione vengono terminati.

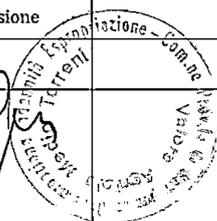
Il Segretario

Geom. Capo Vincenzo Cerrato



Il Presidente della Commissione

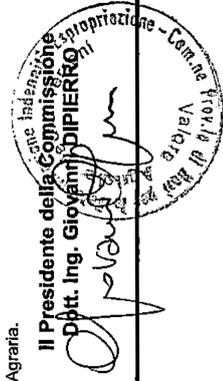
Ing. Giovanni Dipterra

Città Metropolitana di Bari Prot. n.0059608 del 18-07-2024 - partenza Cat6 Cl.7 Sott.4

COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI TABELLA PER L'ANNO 2023																		
Comuni	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	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha	VAL. €/Ha	€/Ha
Ruvo, Corato	9.800,00	9.600,00	15.000,00	15.000,00 (*)	15.000,00	15.000,00	16.500,00	13.000,00	10.000,00	8.700,00	10.500,00	10.500,00	10.600,00	9.500,00	9.500,00	16.500,00	11.000,00	10.000,00
Alberobello, Castellana Grotte, Locorotondo, Putignano	15.000,00	15.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	13.000,00	10.000,00	10.400,00	10.400,00	18.000,00	16.000,00	16.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	10.000,00
Comuni	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
Comuni	15.500,00 (*)	14.500,00	12.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00	13.000,00	10.000,00	11.500,00	14.500,00	14.500,00	18.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	16.000,00
VIGNETO ALBERELLO	32.000,00	33.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	33.500,00 (*)	33.500,00 (*)	33.500,00 (*)	40.000,00 (*)	40.000,00 (*)	40.000,00 (*)	42.000,00 (*)	42.000,00
VIGNETO UVA DA TAVOLA	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	29.000,00	29.000,00	32.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	36.000,00	36.000,00
VIGNETO ALTO INTEL. DA VINO	17.500,00 (*)	15.000,00	18.000,00 (*)	18.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	18.000,00	13.000,00 (*)	13.000,00 (*)	18.000,00	18.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
ULIVETO	19.000,00	20.000,00	17.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	18.000,00	20.000,00	20.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00	20.000,00
FRUTTETO	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
AGRUMETO	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
MANDORLETO	3.500,00	2.800,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
PASCOLO	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
BOSCO	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00
INCOLTO	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
ACTINIDIETO	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
CILIEGIETO																		
FIORI																		

Il Presidente della Commissione
 Dott. Ing. Giovanni DIPIERRO



Annotazioni: a) i valori sono riferiti all'anno 2020 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 Agraria.

Bari, li 24/01/2024