

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI

Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2024 (Regolamento Regionale n. 12/06 e s.m. e i.). Verbale del 24 gennaio 2025.

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE IL GIORNO VENERDI' VENTIQUATTRO DEL MESE DI GENNAIO ALLE ORE 16,05, PRESSO IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE DEMANIO MOBILITÀ E 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	
• Arch. Francesco Scricco 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 in qualità di esperto;		X
• Geometra Capo Vincenzo Cerrato, Segretario	X	
• Geom. Vito Talienti, componente l'Ufficio di Segreteria		X

Ciò premesso, verificato il numero dei componenti partecipanti e constatata la validità della seduta, alle ore 16,10 si dà inizio ai lavori.

Viene discussa attività definita, ai sensi della normativa vigente: **Attività istituzionale obbligatoria DETERMINAZIONE V.A.M. ANNO 2024:**

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:

La commissione determina ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

Sino al 2011 il criterio delle indennità relativo all'espropriazione delle aree non edificabili era costituito da valori agricoli medi (V.A.M.), 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 V.A.M. 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 V.A.M..

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 327/2001).
- 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.
- Le rilevazioni sono state realizzate allo scopo di evidenziare la situazione congiunturale del mercato fondiario e riflettono soltanto in parte la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizza le transazioni dei beni fondiari; pertanto i valori rappresentano indicazioni di larga massima degli effettivi valori di mercato per beni fondiari specifici e vanno intesi soltanto come un ausilio della stima, che rappresenta l'unico elaborato in grado di motivare il valore da attribuire ad uno specifico bene fondiario.
- 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 – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio, che consente alla Commissione Espropri di poter rilevare alcuni atti di compravendita significativi per le diverse regioni agrarie, in un periodo variabile tra tutto l'anno (per i comuni con meno atti) e l'ultimo trimestre (per i comuni con un mercato più attivo).

Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.

- Risulta sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica scoraggiano ancora gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato; pesano, soprattutto, i cambiamenti climatici, che impongono prudenza in un contesto in cui la tropicalizzazione del clima apre il fianco a rischi di perdite colturali e a costi assicurativi particolarmente impegnativi, ancorché in parte sostenuti da fondi pubblici.
- La prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del resto già abbastanza basse, in quanto i venditori non sono disposti a scendere sotto i livelli attuali e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività assicurato dai titoli PAC, dalle misure a superficie del PSR o ricorrendo all'affitto.

Sul fronte della domanda di terreni i soggetti più attivi sono in genere gli imprenditori agricoli che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso o appezzamenti di dimensioni adeguate alle nuove esigenze di meccanizzazione. Nelle aree destinate a colture intensive (viticole, orto-frutticole, olivo) si affermano figure di tipo misto come commercianti o trasformatori che investono nell'acquisto di terreni i proventi della loro attività e si assicurano parallelamente una base produttiva autonoma che solo all'occorrenza integrano con acquisti in altre aziende agricole.

Guardando il futuro, le prospettive rimangono incerte, va sicuramente considerato come l'apprezzamento, in linea con la tendenza degli ultimi anni, è concentrato tra le aree cerealicole interne, la zona ad arboree intensive del Nord Barese e l'area frutticola del sud - est barese. Un po' più di ottimismo in questi due ultimi anni si respira nel settore olivicolo e viticolo da tavola.

Gli ultimi dati pubblicati si riferiscono al terzo trimestre del 2024 e mostrano il protrarsi di una tendenza positiva, già rilevata nei tre trimestri precedenti.

- Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola, anche per compensare la minore produzione dovuta alla siccità, sia da parte di giovani agricoltori.

E' possibile pertanto affermare che il fattore terra rimane comunque al centro degli obiettivi di crescita delle aziende più dinamiche, solitamente di maggiori dimensioni, con alcune aree in moderata crescita trainata da produzioni vocate e di qualità e aree meno dinamiche dove l'offerta prevale sulla domanda.

Questa Commissione tenuto conto delle considerazioni di cui sopra ritiene di mantenere pressoché stabili i **VAM dell'annualità 2024**, secondo i valori descritti nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità

dei componenti presenti.

Alle ore 17,40 i lavori della Commissione vengono terminati.

Il Segretario

Geom. Capo Vincenzo Cerrato

Il Presidente della Commissione

Ing. Giovanni Dipierro

Città Metropolitana di Bari Prot. n.0026400 del 28-03-2025 - partenza Cat11 Cl.2 Sott.1

COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA'DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI TABELLA PER L'ANNO 2024																	
Comuni	Ruvo, Corato	Alberobello, Castellana Grotte, Locorotondo, Putignano	Bitonto, Grumo Appula, Palo del Colle, Toritto	Altamura, Gravina in Puglia, Poggiorisini	Gioia del Colle, Cassano delle Murge, NoCI, Santeramo in Colle	Acquaviva delle Fonti, Casamassima, Conversano, Samminichelle di Bari, Sannicandro di Bari, Turi	Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi	Adelfia, Bari, Binetto, Bitteto, Bittito, Capurso, Cellamare, Modugno, Triggiano, Valenzano	Mola di Bari, Monopoli, Noicattaro, Polignano a Mare, Rutigliano								
TIPI DI COLTURA	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								
SEMINATIVO	9.800,00	20.000,00	18.000,00	28.000,00	10.500,00	13.000,00	10.600,00	9.500,00	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	24.000,00								
SEMINATIVO ARBORATO	10.500,00	14.000,00	11.000,00	13.000,00	19.000,00	10.400,00	11.000,00	11.000,00	24.000,00								
ORTO IRRIGUO	22.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	25.000,00	29.000,00	30.000,00								
VIGNETO ALBERELLO	15.500,00	14.500,00	12.500,00	11.500,00	11.500,00	14.500,00	18.000,00	17.000,00	16.000,00								
VIGNETO UVA DA TAVOLA	32.000,00	33.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	33.500,00	40.000,00	42.000,00								
VIGNETO ALTO INTEL. DA VINO	26.000,00	20.000,00	25.000,00	15.000,00	20.000,00	12.000,00	32.000,00	34.000,00	36.000,00								
ULIVETO	30.000,00	15.000,00	19.000,00	14.000,00	16.000,00	19.000,00	26.000,00	20.000,00	36.000,00								
FRUTTETO	19.000,00	20.000,00	17.000,00	16.000,00	18.000,00	20.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00								
AGRUMETO								22.932,00	21.609,00								
MANDORLETO	10.000,00	10.000,00	10.000,00	9.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	12.000,00								
PASCOLO	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.200,00	1.200,00	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	3.000,00			3.000,00								
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								
ACTINIDIETO	22.000,00					22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00								
CILIEGIETO	20.000,00	22.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00								
FIORI	33.000,00						39.000,00										

Il Presidente della Commissione
Dott. Ing. Giovanni DIPIERRO

Bari, li 24/01/2024

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.