



COMUNE DI ACI BONACCORSI

			TAV/ALL
			I
REV.	DATA	MODIFICHE	
<u>DESIGNAZIONE DELL'OPERA</u> Progetto di ampliamento della via Bottazzi			DATA
			SCALA 1:1000
			ARCHIVIO
<u>OGGETTO</u> Particellare di esproprio			
<u>COMMITTENTE</u> Comune di Acibonaccorsi		<u>PROGETTISTA</u> Ing. Antonio RIZZO	TIMBRO

RELAZIONE DI STIMA:

La indennità di espropriazione è stata determinata applicando i dettami del Testo unico in materia di espropri D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (G.U. 16-8-2001, n. 189, s.o. n. 211/L) così come modificato dal D.Lgs. 302/2002.

In particolare visto che le arre in questione risultano all'interno del perimetro urbano, la stima si determina secondo quanto indicato dagli art. 40 comma 2 e 41 comma 4 del suddetto T.U.

La determinazione dell'indennità da corrispondere nel caso di aree non edificabili, per la determinazione dell'indennità provvisoria, era basata su rigidi criteri tabellari legati al Valore Agricolo Medio (VAM). Perciò, il valore del terreno espropriato era intimamente connesso alla coltura praticata al momento dell'esproprio e non al valore intrinseco del terreno, corrispondendo il valore del terreno al tipo di coltura in atto, in quel momento, nell'area da espropriare.

Il valore agricolo medio (VAM) è determinato dall'Istituto centrale di statistica che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in regioni agrarie delimitate.

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.

Appare evidente che, dopo queste due sentenze della Corte Costituzionale, il valore venale del bene sia l'unico riferimento da considerare per la determinazione dell'indennità di esproprio.

L'indennità di esproprio, nel caso in cui venga espropriato un bene nella sua interezza, è normata dall'art. 32 del T.U.

Più precisamente:

il comma 1 del detto articolo riporta: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù."

E' importante sottolineare come siano le caratteristiche intrinseche del bene che determinano, al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio il valore venale del bene e sono solo questi due momenti che individuano con precisione non derogabile qual è il momento in cui deve essere valutato il bene.

Naturalmente la valutazione del bene deve sempre tener conto dell'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura preesistenti, non aventi perciò natura espropriativa, e non deve considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista.

Il comma 2 riporta: "Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle miglorie, qualora risulti, avuto riguardo al

tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento”.

Viene, pertanto, chiarito che solo le opere preesistenti all'avvio del procedimento espropriativo (costruzioni legalmente realizzate, piantagioni ed altre eventuali migliorie realizzate) possono essere inserite nella stima che conduce alla determinazione dell'indennità di esproprio da corrispondere al soggetto che subisce la perdita del bene.

Mentre tutti gli interventi realizzati dopo l'avvio del procedimento espropriativo non possono essere inseriti nella determinazione dell'indennità di esproprio.

Il comma 3 riporta: “Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare”.

L'ultimo comma dell'art. 32 riveste notevole importanza perché sancisce un principio estremamente importante: è consentito al titolare di un bene soggetto ad esproprio, ultimata l'immissione in possesso e redatto il verbale di consistenza, di asportare “i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare”
Possono così essere recuperati dal proprietario, a titolo esemplificativo, diversi soprassuoli agricoli, olivi, piante ornamentali di pregio o alberi secolari senza che l'asportazione influisca sull'indennità da ricevere.

Unica condizione è che le operazioni di asportazione non creino pregiudizio all'opera da realizzare.

Ben più complessa appare la determinazione dell'indennità di esproprio nel caso dell'espropriazione parziale di un bene unitario regolato dall'art. 33 del T.U. -
Espropriazione parziale di un bene unitario.

Il comma 1 riporta: “*Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore*”. Giurisprudenza costante (Cass. n° 7075 del 2016, 11504 del 2014) ormai afferma che in presenza di un procedimento espropriativo che non interessi l'intera proprietà va applicato il calcolo differenziale di cui all'art. 40 della L n. 2359 del 1865 (oggi art. 33 del DPR n. 327 del 2001), qualora sussistano i presupposti sotto riportati (Cass. n° 7075 del 2016):

- Che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo, tale da conferire all'intero immobile il carattere di un'unità economica e funzionale;

- che il distacco di una parte di esso abbia influito oggettivamente (con esclusione, dunque, di ogni valutazione soggettiva), in modo negativo sulla parte residua.

Ciò implica che nel caso di un'espropriazione parziale di un bene unitario, se sussistono i presupposti sopra citati “ é, quindi, dovuta un'unica indennità, ricavata dalla differenza tra il giusto prezzo che l'immobile avrebbe avuto prima dell'espropriazione ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'espropriazione stessa, in modo da ristorare l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo del provvedimento ablativo, ivi compresa la perdita di valore della porzione residua, non essendo, invero, concepibile, in presenza di un'unica vicenda espropriativa, l'attribuzione di distinte somme, imputate l'una a titolo di indennità di

espropriazione e l'altra a titolo di risarcimento del danno per il deprezzamento subito dai residui terreni (cfr. da ultimo, Cass. n. 11504 del 2014). Tale risultato potrà esser conseguito dal giudice di rinvio mediante calcolo differenziale, oppure accertando e calcolando detta diminuzione di valore, mediante il computo delle singole perdite, ovvero aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri che, incidendo sulla parte residua, ne riducono il valore". (Cass. n° 7075 del 2016). Concetti meglio esplicitati in una recente sentenza che chiarisce ulteriormente i presupposti che sono alla base del calcolo differenziale: "Ora, il meccanismo di calcolo differenziale di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001, articolo 33 (in precedenza L. n. 2359 del 1865, articolo 40) presuppone un collegamento tra parte residua e parte espropriata, tale da conferire all'intero immobile il carattere di un'unità economica e funzionale, cosicché il distacco della porzione espropriata abbia influito, oggettivamente in modo negativo sulla quella residua. L'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo per effetto del provvedimento ablativo, deve, infatti, esser ristorata mediante l'indennità, che, com'è noto, deve coprire ogni pregiudizio, diretto ed indiretto, conseguente all'esproprio, tra i quali vi è certamente quello derivante dalla perdita di accesso in zone rimaste intercluse a seguito della realizzazione dell'opera pubblica" (Cass. n° 9567 del 2018). Il T.U. prevede però anche i casi in cui in seguito alla realizzazione dell'opera si determina un vantaggio immediato alla parte del fondo non espropriata, tale vantaggio deve essere quantificato e detratto dall'importo dovuto per la parte ablata. Recita, infatti, il 2° comma dell'art. 33: " Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio ". Nei casi in cui l'importo della riduzione prevista per i vantaggi che l'opera che viene realizzata apporta sulla parte residua siano superiori ad un quarto dell'indennità, il proprietario del fondo può abbandonare il medesimo. E' data facoltà all'Ente espropriante di accettare o meno l'abbandono del fondo. Riporta, infatti, il comma 3: " Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe ai sensi del comma 1". **Concludendo, 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 aree interessate dall'ampliamento stradale risultano ad oggi di proprietà privata e quindi dovranno essere espropriate ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. In particolare tali aree ricadono nel foglio 5 del comune di Aci Bonaccorsi. Le particelle interessate sono: 401 – 399 – 397 – 394 – 392 – 386 – 823 – 822 – 383 – 378.

Nel caso in esame, l'esproprio riguarda porzioni della corte di immobili già edificati e delineati o tratti marginali di aree libere. L'esproprio di una piccola fascia di terreno, in entrambi i casi, non crea danni alla potenzialità del fondo residuo.

Alla luce di quanto esposto si assume come valore venale € 30,00 al metro quadrato, come valore medio per la zona in questione.

CALCOLO DELL'INDENNITÀ' DI STIMA

(1) - valore medio 30,00 €/mq

(2) - Area da espropriare mq. 294,90

(3) - Importo totale dell'indennità di esproprio e occupazione (1) x (2) € 8.847,00

Fg	Part	mq complessivi	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	mq da espropriare	valore	
5	401	1070	LO DICO GAETANA nata a SAN CATALDO (CL) il 16/08/1974	LDCGTN74M56H792M	Nuda proprieta'	½	22,36	335,40 €	
			LO DICO GIUSEPPA RAIMONDA nata a NICOSIA (EN) il 30/07/1979	LDCGPP79L70F892I	Nuda proprieta'	½		335,40 €	
			LO DICO PIETRO nato a NICOSIA (EN) il 03/03/1947	LDCPTR47C03F892U	Usufrutto	½		- €	
			LODICO DOMENICA nata a NICOSIA (EN) il 03/01/1950	LDCDNC50A43F892W	Usufrutto	½		- €	
5	399	740	DI BELLA GIOVANNI nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) il 23/11/1967	DBLGNN67S23H922Z	Proprieta'	2/30	37,22	74,44 €	
			DI BELLA GIUSEPPA MAURINA nata a VALVERDE (CT) il 15/01/1962	DBLGPP62A55L658S	Proprieta'	2/30		74,44 €	
			DI BELLA GRAZIA nata a ACI BONACCORSI (CT) il 07/01/1961	DBLGRZ61A47A025B	Proprieta'	2/30		74,44 €	
			DI BELLA MARIO nato a ACI SANT'ANTONIO (CT) il 18/08/1963	DBLMRA63M18A029I	Proprieta'	2/30		74,44 €	
			DI BELLA SEBASTIANO nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) il 28/03/1973	DBLSST73C28H922M	Proprieta'	2/30		74,44 €	
			DI BELLA VENERANDO NATALINO nato a ACI BONACCORSI (CT) il 24/12/1937	DBLVRN37T24A025F	Proprieta'	20/30		744,40 €	
5	397	720	BELLISTRI ANNA MARIA nata a CATANIA (CT) il 08/09/1950	BLLNMR50P48C351M	Altri diritti		33,99	509,85 €	
			PUGLISI MAURO nato a VIAGRANDE (CT) il 04/08/1942	PGLMRA42M04L828S	Altri diritti			509,85 €	
5	394	780	MANGIAFICO ORAZIO nato a CATANIA (CT) il 18/01/1970	MNGRZO70A18C351W	Proprieta'	250/1000	33,12	248,40 €	
			MANGIAFICO CONCETTA nata a CATANIA (CT) il 12/09/1960	MNGCCT60P52C351K	Proprieta'	333/1000		330,87 €	
			MANGIAFICO PAOLO nato a CATANIA (CT) il 22/03/1963	MNGPLA63C22C351F	Proprieta'	167/1000		165,93 €	
			MESSINA LUCIA nata a CATANIA (CT) il 13/12/1963	MSSLCU63T53C351M	Proprieta'	167/1000		165,93 €	
			SCUDERI CARMELA nata a CATANIA (CT) il 09/01/1938	SCDCML38A49C351D	Proprieta'	83/1000		82,47 €	
5	392	1050	PULVIRENTI LUCIA nata a ACIREALE (CT) il 27/09/1945	PLVLCU45P67A028S	Proprieta'	1/1	42,23	1.266,90 €	
5	386	660	MACCARRONE ROSALIA nata a CATANIA (CT) il 03/08/1960	MCCRSL60M43C351T	Proprieta'	½	19,99	299,85 €	
			REINA MAURIZIO nato a CATANIA (CT) il 14/09/1959	RNEMRZ59P14C351U	Proprieta'	½		299,85 €	
5	823	590	REINA MAURIZIO nato a CATANIA (CT) il 14/09/1959	RNEMRZ59P14C351U	Proprieta'	1/1	13,44	403,20 €	
5	822	1000	MUNZONE STEFANIA ROSARIA nata a CATANIA (CT) il 26/12/1975	MNZSFN75T66C351N	Proprieta'	1/1	17,52	525,60 €	
5	383	1000	REINA MAURIZIO nato a CATANIA (CT) il 14/09/1959	RNEMRZ59P14C351U	Proprieta'	1/1	29,54	886,20 €	
5	378	1720	GAMBITTA FILIPPO nato a FLORESTA (ME) il 29/05/1931	GMBFPP31E29D635U	Proprieta'	½	45,49	682,35 €	
			TORRI MARIA nata a CATANIA (CT) il 03/08/1941	TRRMRA41M43C351I	Proprieta'	½		682,35 €	
							Totale	294,90	8.847,00 €