

			TAV/ALL
			I
REV.	DATA	MODIFICHE	
<u>DESIGNAZIONE DELL'OPERA</u> Progetto di collegamento della via Bottazzi con le vie Quasimodo e Michelangelo Buonarroti 			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 miglurie, 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: 492 – 824 – 931 – 707 – 368 – 368 per un totale di mq 1.199,54.

Nel caso in esame, l'esproprio riguarda principalmente un'area ricadente all'interno di un impianto sportivo. L'esproprio di una fascia consistente di terreno, non crea danni alla potenzialità del fondo residuo ma ne limita lo sviluppo riducendone gli spazi per

realizzare nuove attività.

Alla luce di quanto esposto si assume come valore venale €. 40,00 al metro quadrato, come valore medio per la zona in questione.

CALCOLO DELL'INDENNITÀ' DI STIMA

(1) - valore medio 40,00 €/mq

(2) - Area da espropriare mq. 1.199,54

(3) - Importo totale dell'indennità di esproprio e occupazione (1) x (2) = € 47.981,60

Fg	Part	mq complessivi	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	mq da espropriare	valore
5	707	1395	GIUFFRIDA MARIO AGATINO nato a CATANIA (CT) il 05/02/1970	GFFMGT70B05C351T	Proprieta'	1/3	168,11	2.241,47 €
			GIUFFRIDA PAOLO nato a CATANIA (CT) il 24/03/1972	GFFPLA72C24C351X	Proprieta'	1/3		2.241,47 €
			GIUFFRIDA ROSANDA nata a CATANIA (CT) il 01/11/1976	GFFRND76S41C351W	Proprieta'	1/3		2.241,47 €
5	931	1938	GIUFFRIDA MARIO AGATINO nato a CATANIA (CT) il 05/02/1970	GFFMGT70B05C351T	Proprieta'	1/3	149,87	1.998,27 €
			GIUFFRIDA PAOLO nato a CATANIA (CT) il 24/03/1972	GFFPLA72C24C351X	Proprieta'	1/3		1.998,27 €
			GIUFFRIDA ROSANDA nata a CATANIA (CT) il 01/11/1976	GFFRND76S41C351W	Proprieta'	1/3		1.998,27 €
5	824	2247	GIUFFRIDA MARIO AGATINO nato a CATANIA (CT) il 05/02/1970	GFFMGT70B05C351T	Proprieta'	1/3	487,79	6.503,87 €
			GIUFFRIDA PAOLO nato a CATANIA (CT) il 24/03/1972	GFFPLA72C24C351X	Proprieta'	1/3		6.503,87 €
			GIUFFRIDA ROSANDA nata a CATANIA (CT) il 01/11/1976	GFFRND76S41C351W	Proprieta'	1/3		6.503,87 €
5	492	3901	PRIVITERA ALFIO nato a CATANIA (CT) il 17/11/1947	PRVLFA47S17C351K	Proprieta'	½	302,19	6.043,80 €
			PRIVITERA DOMENICO nato a CATANIA (CT) il 14/01/1952	PRVDNC52A14C351R	Proprieta'	½		6.043,80 €
5	368	1270	NARDO CARMELA nata a CATANIA (CT) il 06/06/1968	NRDCML68H46C351S	Proprieta'	1/9	91,58	407,02 €
			NARDO CONO nato a CATANIA (CT) il 25/07/1965	NRDCNO65L25C351D	Proprieta'	1/9		407,02 €
			NARDO PIETRO nato a SINAGRA (ME) il 07/03/1939	NRDPTR39C07I747S	Proprieta'	6/9		2.442,13 €
			NARDO VINCENZO nato a CATANIA (CT) il 09/11/1971	NRDVCN71S09C351S	Proprieta'	1/9		407,02 €
Totale							1199,54	47.981,60 €