



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO REGIONALE DELLE RISORSE
AGRICOLE E ALIMENTARI
CONSORZIO DI BONIFICA 3
AGRIGENTO

PROGETTO DEFINITIVO

*Alimentazione a gravità della Vasca Alta Martusa di
Caltabellotta per l'irrigazione delle contrade Castello
e Scirinda in agro di Ribera con utilizzazione delle acque
delle dighe Prizzi e Gammauta*

ALLEGATO N°	TITOLO ELABORATO
12.1	ELABORATI ESPROPRIATIVI Relazione e stima indennità
Scala:	CUP: G94I11000150001 CIG: 3772301941

Approvazioni:

Il Coordinatore Responsabile
Ing. Maurizio Carlino



MANDATARIA	MANDANTE	MANDANTE	MANDANTE
 SERVIZI INGEGNERIA delta ingegneria	 LSTI ingegneria	STUDIO ASSOCIATO KAPPA PROGETTI F.lli Carlino	S.T.D.A.
C			
B			
A			
REV.	DESCRIZIONE	DATA	VERIFICATO
			CONTROLLATO
			APPROVATO

INDICE

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
3. ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI	5
3.1. FOGLI DI MAPPA	5
3.2. PIANI PARTICELLARI DI ESPROPRIO	5
3.2.1. Quadro d'unione	5
3.2.2. Piani Particellari, rappresentazioni grafiche e titoli occupazione	5
3.2.3. Numeri di piano	7
3.3. VISURE CATASTALI ED ELENCO DITTE	7
4. LINEE GUIDA DEFINIZIONE AREE DI OCCUPAZIONE	9
5. STIMA DELLE INDENNITA' PROVVISORIA ART.20 DPR32/2001	10
5.1. DEFINIZIONI E GENERALITA'	10
5.2. AREE AGRICOLE	11
5.3. AREE EDIFICABILI	16
5.4. SERVITÙ	17
5.5. OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO (Artt. 49 – 50 T.U.)	17
5.6. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE (Art.22/bis e art 50 T.U.)	18
5.7. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE SOGGETTE A RIMODELLAMENTO AGRONOMICO	18

1. PREMESSA

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano i lavori per l'alimentazione a gravità della Vasca Alta Martusa di Caltabellotta e per l'irrigazione delle contrade Castello e Scirinda in agro di Ribera con utilizzazione delle acque delle dighe Prizzi e Gammauta.

Il progetto, sviluppato dalla Delta Ingegneria Srl, nelle sue linee di indirizzo generale si articola attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- adduttore nodo innesto – vasca Nucillaro (Φ 700 acc.) completo delle opere d'arte dei pozzetti di linea (sfiato e scarico), attraversamenti con ponte tubo, ripristini stradali e protezione catodica;
- vascone Nucillaro completo del manufatto di arrivo ;
- adduttore Vasca Nucillaro – Martusa alta (Φ 600 acc.) completo delle opere d'arte dei pozzetti di linea (sfiato e scarico), attraversamenti con ponte tubo, attraversamenti con spingitubo, ripristini stradali e protezione catodica;
- rete di irrigazione a servizio del comprensorio Castello-Scirinda completa di tubazioni, opere d'arte e di linea, sistemi di consegna aziendale, ripristini stradali;
- nuovo edificio servizi
- impianto di automazione per la gestione dell'intero sistema idraulico previsto.

Le aree interessate dagli interventi in progetto ricadono nei comuni di Ribera, Calamonaci, Villafranca Sicula e Caltabellotta.

Presso l'ufficio tecnico dei Comuni interessati sono stati ritirati gli stralci del P.R.G. vigente e reperite le informazioni relative ai vincoli esistenti sul territorio ed ai più probabili valori venali delle aree agricole ed edificabili. In seguito a sopralluoghi si sono acquisite le informazioni da impiegare nell'elaborazione delle stime delle indennità (destinazione di P.R.G., coltura in atto, presenza di manufatti, ecc.).

Le opere in progetto interessano per la quasi totalità dei casi terreni che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ricadono nella "Zona E - aree agricole". Per tutti i vincoli esistenti sul territorio si rimanda agli elaborati 3.1 e 3.2 .

Si evidenzia che nel comprensorio irriguo, ricadente nel territorio di Ribera, si ha interferenza con le aree di interesse archeologico di C.da Castello e di C.da Scirinda.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Testo Unico delle Espropriazioni D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001 pubblicato sulla G.U.R.I n. 16/08/2001 n.189, "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 302 "*Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*". (GU n.17 del 22-1-2003).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 DPR 327/2001);
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001);
- Sentenza della Corte di Cassazione n° 14582 del 21/08/2012 (servitù di passaggio);
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244;
- Sentenza TAR Basilicata N° 615 del 22/01/2013

3. ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI

3.1. FOGLI DI MAPPA

I fogli di mappa catastali utilizzati come supporto di base per l'elaborazione delle tavole del piano particellare sono stati acquisiti attraverso la piattaforma informatica telematica "SI-STER", resa disponibile ai professionisti abbonati, dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia delle Entrate.

I fogli sono riferiti ad un sistema di coordinate rettilinee differenti da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare e georiferire le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastali interessati dal progetto.

3.2. PIANI PARTICELLARI DI ESPROPRIO

3.2.1. Quadro d'unione

Per ogni singola tavola del piano particellare è stato predisposto un quadro d'unione riferito al tratto di competenza. Esso è composto da:

- Condotte in progetto;
- perimetro dei fogli catastali;
- indicazione delle squadrate delle singole tavole di piano particellare.

3.2.2. Piani Particellari, rappresentazioni grafiche e titoli occupazione

Le tavole del piano particellare (*Tav. 12.2.1-12.2.2-12.2.3*) contengono, in apposita legenda al suo interno, diversi simboli grafici e cromatici in relazione ai seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per la realizzazione delle opere di progetto, condotte, eventuali deviazioni dei fossi esistenti, eventuali sistemazioni ambientali;
- aree da asservirsi per le eventuali servitù coattive;
- aree da occuparsi temporaneamente per consentire l'esecuzione dei lavori, il passaggio dei mezzi e gli eventuali depositi dei materiali necessari alla realizzazione del lavoro.

Le tavole di piano particellare sono costituite da più fogli di mappa catastali ricadenti all'interno dei Comuni di Ribera, Villafranca Sicula, Calamonaci e Caltabellotta.

All'interno del piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa, finalizzata ad assicurare la permanenza delle superfici catastali cartografiche delle singole particelle. Sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti, cercando di mantenere le linee costituenti le particelle stesse, agendo e modificando solo i confini dei fogli su strade e/o corsi d'acqua.

Tali elaborazioni grafiche, associate anche alla natura e consistenza dei file originali scaricati dal *Sister*, possono generare scostamenti tra le superfici grafiche misurate sulle mappe catastali rispetto alle aree effettivamente interessate dalle opere in campo.

Inoltre, potrà verificarsi, che le superfici delle particelle interessate dalle opere, potranno non coincidere esattamente con quelle indicate sugli elenchi ditte di progetto. Le aree saranno quelle risultanti dai tipi di frazionamento redatti sulla base di rilievi topografici riferiti ai punti fiduciari secondo l'effettivo ingombro delle opere.

Nella tavola del Piano Particellare sono riportati i limiti delle nuove opere, sovrapponendo i piani dei file di progetto e le superfici di ogni singola particella, in funzione del titolo di occupazione.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (tubazione, manufatti, opere di mitigazione, idraulica ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

3.2.3. Numeri di piano

Al fine di permettere un'agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo univoco che rimanda, per la consultazione dei dati, all'elaborato "Elenco Ditte" (*Allegati 12.3.1, 12.3.2, 12.3.3 e 12.3.4*).

3.3. VISURE CATASTALI ED ELENCO DITTE

Individuate le aree e le particelle interessate dalle occupazioni e apposti i numeri di piano, si sono eseguite le visure catastali, tramite piattaforma telematica "SISTER" consultando sia il Nuovo Catasto Terreni che il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per acquisire i dati catastali identificativi delle ditte (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Il DPR 327/2001 - Testo Unico sugli Espropri prevede, al comma 2 dell'art. 3, che tutti gli atti della procedura espropriativa siano disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali.

Ne consegue che l'individuazione della ditta catastale è un elemento fondamentale per una corretta procedura amministrativa. Non sempre, tuttavia, è possibile reperire correttamente tale fondamentale informazione poiché in alcuni casi gli elementi catastali sono inesistenti, errati o parziali ovvero gli interessati non hanno provveduto all'aggiornamento dei propri dati censuari.

In particolare sono stati riscontrati le seguenti categorie di problemi :

- *Le visure catastali non individuano nessun proprietario.*

In questi casi si è provveduto in prima istanza ad eseguire delle visure presso la Conservatoria dei RR. II. finalizzate a determinare il proprietario attuale. Laddove anche questa indagine non ha consentito di individuare i dati mancanti nell'elenco ditte di progetto è stata inserita la dicitura "Ditta da accertare";

- *Errata rappresentazione delle particelle sulla mappa catastale digitale rispetto a quella cartacea.*

Nel passaggio da formato cartaceo a quello digitale sono stati compiuti errori di vario tipo (es. errata trascrizione del numero mappale, mancato inserimento della "cediglia" di collegamento particella - fabbricato, ecc.) la cui correzione può essere eseguita solo dall'Ufficio previa presentazione di specifica richiesta dell'utente in fase di frazionamento;

- *particelle non presenti negli archivi del Nuovo Catasto dei Terreni.*

Sono stati ricercati i frazionamenti che hanno generato queste particelle, individuate le particelle originarie ed eseguite le visure su di esse.

Tutti i dati catastali acquisiti tramite visure catastali e i dati delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte (*Allegati 12.3.1, 12.3.2, 12.3.3 e 12.3.4*).

In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare (strada, opere idrauliche ecc.);
- l'indennità di base.

4. LINEE GUIDA DEFINIZIONE AREE DI OCCUPAZIONE

I tracciati delle condotte previste in progetto si appoggiano, ove possibile a percorsi esistenti, siano strade comunali, stradelle consortili o tratturi.

Per tutti i tracciati si prevede mediamente una fascia, in asse alla condotta, di larghezza variabile in relazione alla gerarchia di funzionamento idraulico e del diametro medio della tubazione, e precisamente :

- Adduttori esterni : mediamente 4,0 m in servitù e 10,0 m in occupazione temporanea;
- Adduttori interni rete irrigua : mediamente 3,0 m in servitù e 8,0 m in occupazione temporanea;
- Rete comiziale all'interno delle unità irrigue : mediamente 2,0 m in servitù e 5,0 m in occupazione temporanea.

Per i tracciati che ricadono su strade comunali esistenti, normalmente non si prevedono servitù, qualora catastalmente emerga la natura pubblica dell'area. Mentre in tutti gli altri casi di tracciato su strada comunale pubblica esistente o in programma che non trova riscontro sull'assetto delle proprietà, per come rilevato all'Agenzia del Territorio e riportato sui piani particellari d'esproprio, si è proceduto alla previsione della servitù.

5. STIMA DELLE INDENNITA' PROVVISORIA ART.20 DPR32/2001

5.1. DEFINIZIONI E GENERALITA'

Si riportano di seguito alcune definizioni necessarie al proseguo delle valutazioni:

A) Immobile o fabbricato destinato alla residenza: l'Unità Immobiliare ubicata in un contesto urbano o semi urbano avente la classifica catastale o, comunque avendone i requisiti, quella di fatto di casa di civile abitazione (cat. A1, A2, A3, ecc.).

B) Immobile Commerciale: l'Unità Immobiliare destinata ad attività produttive siano esse quelle dei commerci, siano esse quelle dell'industria e delle aziende agricole in genere.

C) Aree Urbane: Aree non edificate ubicate nel contesto urbano o di sviluppo edilizio, che in base agli strumenti urbanistici vigenti abbiano comunque una destinazione d'uso per l'edilizia o per l'utilizzo nelle forme complementari, di servizio, di logistica al contesto urbano.

D) Aree agricole: Aree esterne al contesto urbano destinate di fatto e dagli strumenti urbanistici all'attività agricola.

E) Proprietario Diretto Coltivatore: Colui che direttamente ed abitualmente coltivi i fondi, ovvero si dedichi al diretto ed abituale allevamento e governo del bestiame, quando le suddette attività vengano svolte in modo esclusivo o almeno prevalente. E' necessario altresì che l'effettiva prestazione di lavoro del nucleo familiare del coltivatore non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente.

F) Imprenditore Agricolo Professionale, come definito, anche in ordine ai requisiti da dimostrare, dall'art. 1 del D.Lgs n. 99/2004 come modificato dal D.Lgs n. 101/2005.

G) Qualità Colturali: Le colture in atto o previste al momento della redazione dello stato di consistenza. Le superfici a SET-ASIDE (messe a riposo per ciclo di rotazione colturale) o sottoposte a vincoli di coltivazione (es. vincolo quinquennale per i terreni sottoposti a regime di cui all'ex Reg. 2078/92 CEE) sono da ricomprendere nella fattispecie di cui comma 2 art.

40 del T.U. che prevede per l'area non effettivamente coltivata la commisurazione dell'indennità al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi effettivamente realizzati.

H) Destinazione d'uso: La specifica utilizzazione dell'Unità Immobiliare legalmente riconosciuta dagli strumenti urbanistici, dalle autorizzazioni edilizie, dalle licenze di esercizio e dagli altri istituti che governano il territorio e le attività sullo stesso esercitate.

Maggiori elementi di valutazione del bene possono essere acquisiti in fase di determinazione definitiva dell'indennità di espropriazione (art. 21 del T.U.)

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, con riferimento alle superfici di occupazione, sulla base delle informazioni riportate negli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni) e sulle conoscenze dei beni maturata in relazione all'indennità provvisoria, vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire, i conteggi economici delle indennità provvisorie di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal D.P.R. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. "*Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità*" ed in particolare:

5.2. AREE AGRICOLE

L'indennità di espropriazione sarà costituita dalle seguenti voci:

- Indennità base determinata in relazione al Valore Venale Agricolo (V.V.) relativo alla coltura in atto al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata;
- Maggiorazione per cessione volontaria nella misura appresso indicata:
 - 50% dell'indennità base per il proprietario non rientrante nelle definizioni di "diretto coltivatore" o di "imprenditore agricolo";
 - triplicazione dell'indennità base per il proprietario "diretto coltivatore" o di "imprenditore agricolo" calcolato sul Valore Agricolo Medio della coltura ef-

fettivamente praticata. In questi casi non è dovuta indennità aggiuntiva di cui art.40 comma 4.

Qualora sulle aree oggetto d'espropriazione ricadano opere, manufatti e case coloniche, all'indennità come sopra determinata verrà aggiunto il valore di detti immobili.

Per la valutazione del probabile valore venale delle aree agricole, si è consultato il testo: "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Agrigento-rilevazione anno 2013".

Dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Agrigento-rilevazione anno 2013" sono emersi dei valori massimi e minimi dei terreni che vengono di seguito elencati:

- Per il Comune di Ribera

V.A.M. 2016 Regione agraria N° 7 Menfi-Ribera-Sciacca		Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – anno 2013		Rapporto listino dei valori immobiliari / Vam	
		Max	Min		
Tipo di coltura	€/ha	€/ha	€/ha	Max	Min
Agrumeto	€ 47.587,00	€ 75.000,00	€ 37.000,00	1,576	0,778
Bosco d'alto fusto	€ 2.968,00	€ 5.000,00	€ 3.000,00	1,685	1,011
Canneto	€ 5.026,00	€ 8.000,00	€ 6.000,00	1,592	1,194
Ficodindieto	€ 5.812,00	€ 9.000,00	€ 6.500,00	1,549	1,118
Frutteto	€ 28.887,00	€ 43.000,00	€ 24.000,00	1,489	0,831
Incolto produttivo	€ 666,00	€ 1.100,00	€ 800,00	1,52	1,201
Mandarletto	€ 10.457,00	€ 16.500,00	€ 11.000,00	1,58	1,052
Orto	€ 8.572,00	€ 13.500,00	€ 6.500,00	1,575	0,758
Orto irriguo	€ 27.417,00	€ 43.000,00	€ 20.000,00	5,68	0,729
Pascolo	€ 1.211,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00	1,652	0,82
Pascolo arborato	€ 1.514,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00	1,651	0,991
Pereto	€ 31.097,00	€ 47.000,00	€ 31.000,00	1,511	0,997
Pistacchieto	€ 11.771,00	€ 19.000,00	€ 13.500,00	1,614	1,147
Semin. Carciof. Irriguo	€ 20.765,00	€ 30.000,00	€ 14.000,00	1,445	0,674
Seminativo	€ 7.110,00	€ 11.500,00	€ 5.500,00	1,617	0,774
Seminativo arborato	€ 7.797,00	€ 12.500,00	€ 6.000,00	1,603	0,770
Seminativo Irriguo	€ 11.851,00	€ 19.000,00	€ 9.000,00	1,603	0,759
Sommaccheto	€ 1.574,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	1,588	1,271
Sommaccheto arborato	€ 1.635,00	€ 3.000,00	€ 2.000,00	1,835	1,223
Sughereto	€ 4.657,00	€ 7.500,00	€ 4.500,00	1,610	0,966
Uliveto	€ 16.719,00	€ 21.500,00	€ 11.000,00	1,286	0,658
Uliveto Irriguo	€ 23.418,00	€ 37.000,00	€ 18.500,00	1,580	0,790
Vigneto	€ 13.944,00	€ 22.000,00	€ 10.500,00	1,578	0,753

Tali valori massimi e minimi, rapportati al valore agricolo medio pubblicato dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2016 per la Regione Agraria n° 7, (Comuni: Menfi, Ribera e Sciacca) presentano un rapporto che varia mediamente da 1,584 per i valori massimi a 0,925 per i valori minimi.

Con riferimento alle colture maggiormente presenti in zona (Agrumeto, frutteto, uliveto, uliveto irriguo e vigneto) il valore massimo è di 1,58 che incrementato di un 20 %, per tenere conto dei prezzi al 2017, raggiunge il valore di 1,9 in cifra tonda.

Pertanto tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, delle colture presenti e della loro potenzialità futura (fertilità, giacitura, accesso, esposizione, ubicazione, età delle piante) si è calcolato il valore venale dei terreni assegnando al coefficiente di rivalutazione (k) il valore di 1,9.

$$VV = k \times V.A.M.$$

V.A.M. 2016 Regione agraria N°7		Valore Venale €/ha
Coltura	€/ha	K = 1,90
Agrumeto	€ 47.587,00	€ 90.415,30
Bosco d'alto fusto	€ 2.968,00	€ 5.639,20
Canneto	€ 5.026,00	€ 9.549,40
Ficodindieto	€ 5.812,00	€ 11.042,80
Frutteto	€ 28.887,00	€ 54.885,30
Incolto produttivo	€ 666,00	€ 1.265,40
Mandorleto	€ 10.457,00	€ 19.868,30
Orto	€ 8.572,00	€ 16.286,80
Orto irriguo	€ 27.417,00	€ 52.092,30
Pascolo	€ 1.211,00	€ 2.300,90
Pascolo arborato	€ 1.514,00	€ 2.876,60
Pereto	€ 31.097,00	€ 59.084,30
Pistacchieto	€ 11.771,00	€ 22.364,90
Semin. Carciof. Irriguo	€ 20.765,00	€ 39.453,50
Seminativo	€ 7.110,00	€ 13.509,00
Seminativo arborato	€ 7.797,00	€ 14.814,30
Seminativo Irriguo	€ 11.851,00	€ 22.516,90
Sommacheto	€ 1.574,00	€ 2.990,60
Sommacheto arborato	€ 1.635,00	€ 3.106,50
Sughereto	€ 4.657,00	€ 8.848,30
Uliveto	€ 16.719,00	€ 31.766,10
Uliveto Irriguo	€ 23.418,00	€ 44.494,20
Vigneto	€ 13.944,00	€ 26.493,60

- Per i Comuni di Calamonaci, Caltabellotta e Villafranca Sicula

V.A.M. 2016 Regione agraria N° 2 BURGIO, CALAMONACI, CALTABELLOTTA, LUCCA SICULA, MONTEVAGO, SAMBUCA DI SICILIA, S. MARGHERITA DI BELICE, VILAFRANCA SICULA		Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – anno 2013		Rapporto listino dei valori immobiliari /Vam	
		Max	Min		
Tipo di coltura	€/ha	€/ha	€/ha	Max	Min
AGRUMETO	€ 30.848,00	€ 47.000,00	€ 24.000,00	1,523599585	0,778008299
BOSCO CEDUO	€ 1.272,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00	1,572327044	0,786163522
BOSCO D'ALTO FUSTO	€ 2.422,00	€ 4.000,00	€ 2.500,00	1,651527663	1,032204789
CANNETO	€ 6.116,00	€ 10.000,00	€ 7.000,00	1,635055592	1,144538914
FICODINDIETO	€ 10.984,00	€ 17.000,00	€ 12.500,00	1,547705754	1,138018937
FRUTTETO	€ 17.028,00	€ 27.000,00	€ 14.000,00	1,585623679	0,822175241
INCOLTO PRODUTTIVO	€ 666,00	€ 900,00	€ 600,00	1,351351351	0,900900901
MANDORLETO	€ 6.763,00	€ 11.000,00	€ 7.000,00	1,626497117	1,03504362
ORTO	€ 9.750,00	€ 15.000,00	€ 7.500,00	1,538461538	0,769230769
ORTO IRRIGUO	€ 18.845,00	€ 30.000,00	€ 14.000,00	1,5919342	0,742902627
PASCOLO	€ 970,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	1,546391753	1,030927835
PASCOLO ARBORATO	€ 1.333,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	1,500375094	1,12528132
PASCOLO CESPUGLIATO	€ 1.333,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	1,500375094	1,12528132
PISTACCHIETO	€ 9.158,00	€ 14.000,00	€ 10.000,00	1,528718061	1,091941472
SEMINATIVO	€ 5.127,00	€ 8.500,00	€ 4.000,00	1,657889604	0,780183343
SEMINATIVO ARBORATO	€ 5.860,00	€ 9.500,00	€ 4.500,00	1,62116041	0,767918089
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 11.601,00	€ 18.000,00	€ 9.000,00	1,55159038	0,77579519
SOMMACCHETO	€ 1.151,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	1,737619461	1,303214596
SOMMACCHETO ARBORATO	€ 1.211,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	1,651527663	1,238645747
ULIVETO	€ 12.273,00	€ 19.000,00	€ 10.000,00	1,548113746	0,814796708
ULIVETO IRRIGUO	€ 17.220,00	€ 27.000,00	€ 14.000,00	1,567944251	0,81300813
VIGNETO	€ 9.688,00	€ 15.000,00	€ 7.000,00	1,548307184	0,722543353
VIGNETO IRRIGUO	€ 26.697,00	€ 42.000,00	€ 26.000,00	1,573210473	0,973892198

Tali valori massimi e minimi, rapportati al valore agricolo medio pubblicato dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2016 per la Regione Agraria n°2, (Comuni: Burgio, Calamonaci, Caltabellotta, Lucca Sicula, Montevago, Sambuca di Sicilia, Santa Margherita Belice, Villafranca Sicula) presentano un rapporto che varia mediamente da 1,572 per i valori massimi a 0,94 per i valori minimi.

Con riferimento alle colture maggiormente presenti in zona (*Agrumeto, frutteto, uliveto, uliveto irriguo e vigneto*) il valore massimo è di 1,20 che incrementato di un 20 %, per tenere conto dei prezzi al 2017, raggiunge il valore di 1,5 in cifra tonda.

Pertanto tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, delle colture presenti e della loro potenzialità futura (*fertilità, giacitura, accesso, esposizione, ubicazione, età delle piante*) si è calcolato il valore venale dei terreni assegnando al coefficiente di rivalutazione (*k*) il valore di 1,5.

$$VV = k \times V.A.M.$$

V.A.M. 2016 Regione agraria N°2		Valore Venale €/ha
Coltura	€/ha	<i>K = 1,50</i>
AGRUMETO	€ 30.848,00	€ 46.272,00
BOSCO CEDUO	€ 1.272,00	€ 1.908,00
BOSCO D' ALTO FUSTO	€ 2.422,00	€ 3.633,00
CANNETO	€ 6.116,00	€ 9.174,00
FICODINDIETO	€ 10.984,00	€ 16.476,00
FRUTTETO	€ 17.028,00	€ 25.542,00
INCOLTO PRODUTTIVO	€ 666,00	€ 999,00
MANDORLETO	€ 6.763,00	€ 10.144,50
ORTO	€ 9.750,00	€ 14.625,00
ORTO IRRIGUO	€ 18.845,00	€ 28.267,50
PASCOLO	€ 970,00	€ 1.455,00
PASCOLO ARBORATO	€ 1.333,00	€ 1.999,50
PASCOLO CESPUGLIATO	€ 1.333,00	€ 1.999,50
PISTACCHIETO	€ 9.158,00	€ 13.737,00
SEMINATIVO	€ 5.127,00	€ 7.690,50
SEMINATIVO ARBORATO	€ 5.860,00	€ 8.790,00
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 11.601,00	€ 17.401,50
SOMMACCHETO	€ 1.151,00	€ 1.726,50
SOMMACCHETO ARBORATO	€ 1.211,00	€ 1.816,50
ULIVETO	€ 12.273,00	€ 18.409,50
ULIVETO IRRIGUO	€ 17.220,00	€ 25.830,00
VIGNETO	€ 9.688,00	€ 14.532,00
VIGNETO IRRIGUO	€ 26.697,00	€ 40.045,50

5.3. AREE EDIFICABILI

Le aree urbane edificabili sono quelle definite dai commi 3, 4 e 6 dell' art.37 del T.U.

La condizione di edificabilità dell'area deve essere verificata al momento dell'accordo di cessione volontaria.

L'indennità d'esproprio delle aree edificabili è pari al valore venale del bene determinato tenendo conto delle capacità edificatorie del bene in funzione della destinazione di PRG, prescindendo dall'eventuale vincolo preordinato all'esproprio, e valutando i vincoli legali che escludono o riducono l'edificabilità dell'area.

L'edificabilità delle aree viene valutata secondo le zone omogenee dello strumento di programmazione urbanistica del territorio comunale.

Per la valutazione del probabile valore venale delle aree edificabili, si acquisiscono elementi di valutazioni considerando i valori dei terreni dichiarati in atti di compravendita ed i valori presunti in tentate vendite operate dagli operatori di settore. Inoltre, nella considerazione, ai sensi dell'art.33 del T.U., che le aree espropriate sono finalizzate alla realizzazione di fognature, propedeutiche al rilascio della edificabilità urbanistica-igenico-sanitaria, che interessano solo modeste porzioni parziali dei lotti di terreno, il valore presunto della parte espropriata è determinato tenendo conto, anche del vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata, per il beneficio apportato dalla realizzanda opera. (*Sentenza Corte di Cassazione sez. I Civile n° 5171/2010*)

➤ *Indennità aggiuntive per aree edificabili (Art.37, comma 9,T.U.)*

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto, oppure al fittavolo o mezzadro, anche un'indennità aggiuntiva pari al Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

Ai sensi dell'art. 37, 2° comma, del T.U., in caso di conclusione dell'accordo di cessione o quando tale accordo non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato, l'indennità è aumentata del dieci per cento.

5.4. SERVITÙ

Al proprietario del fondo sul quale viene imposta una servitù, è dovuta un'indennità pari alla diminuzione del valore dell'intero fondo per il mancato o ridotto uso dell'area oggetto di servitù.

L'indennità dovuta è normalmente valutata con la seguente formula :

$$I = VV \times Ks ; \text{ in cui } VV = V.A.M. \times k$$

avendo indicato con :

I = Indennità di servitù;

VV = valore del fondo

Ks = coefficiente di servitù

Ai fini della determinazione del valore probabile del coefficiente di servitù, condividendo la linea di indirizzo espressa dalla sentenza del TAR BASILICATA n. 615 del 22/10/2013 , che *“ relativamente all'entità dell'indennizzo, in ipotesi di asservimenti coattivi, vanno distinte le condutture dalle opere accessorie; gli attraversamenti da tubi o condutture interrato e/o aeree, vanno risarciti con una minor somma, poiché tali opere consentono l'utilizzo dei terreni in modo pressoché integrale e perciò il loro valore venale risulta diminuito di poco”*, si attribuiscono dei valori al coefficiente di servitù per pubblici servizi di acquedotto, fognatura, cavidotto, pari a 0,75.

5.5. OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO (Artt. 49 – 50 T.U.)

Nel caso di occupazione temporanea di aree, non soggette al procedimento espropriativo, necessarie per la corretta esecuzione dei lavori previsti, al proprietario del fondo è dovuta un'indennità come di seguito determinata:

$$IO = IE \times 1/12$$

IO = Indennità occupazione annua. Per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

IE = Indennità di espropriazione determinata in base al valore di mercato.

All'indennità come sopra determinata si aggiunge il valore del soprassuolo e gli eventuali frutti pendenti presenti.

5.6. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE (Art.22/bis e art 50 T.U.)

Nel caso di ritardato pagamento rispetto all'occupazione di aree soggette al procedimento dell'art. 22/bis o nel caso di ritardato pagamento rispetto alle scadenze indicate nell'accordo bonario che verrà stipulato per il concordamento dell'indennità di espropriazione, al proprietario del fondo è dovuta un'indennità come di seguito determinata:

$$IO = IE \times 1/12$$

IO = Indennità occupazione annua. Per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

IE = Indennità di espropriazione determinata in base all'artt. 40 (aree non edificabili) e art. 37 (aree edificabili) del T.U .

5.7. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE SOGGETTE A RI-MODELLAMENTO AGRONOMICO

Per l'occupazione temporanea delle aree soggette a rimodellamento agronomico, in conformità a quanto disposto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001, è stata prevista un'indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area. A tale indennità così calcolata, si aggiunge una maggiorazione come indennizzo per risarcimento danni per il ripristino della fertilità del suolo pari a euro 4.000 per ogni ettaro interessato.

Le aree, dopo le lavorazioni agronomiche di ripristino all'uso agricolo, verranno restituite ai legittimi proprietari.

APPENDICE
RIEPILOGO STIMA INDENNITA' ESPROPRI E ASSERVIMENTI

