



CONSORZIO DI BONIFICA DELL'ORISTANESE
Via Cagliari n. 170 - Oristano

"CONVERSIONE DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE A
CANALETTA DEL DISTRETTO A GRAVITA' DI
PESARIA IN RETE TUBATA"

OPERE INFRASTRUTTURALI A VALERE SU FONDO SVILUPPO E COESIONE
2021-2027



C.A.T. P0520

C.U.P.: G17H2000304002

C.I.G.:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Progettista
Ing. Bravin Giorgio

Collaboratori
Geom. Cicu Lorenzo
Geol. Sanna Stefano

Responsabile Unico del Progetto
Dott. Agr. Serafino Angelo Meloni

Il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese
Il Presidente
Dott. Carlo Corrias

Titolo				Allegato
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA INDENNITA'				1.10
Rev.	Data	Nome file	Redattore	Verificatore
	04/2024		Ing. Bravin Giorgio	



Opere infrastrutturali a valere su Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027

***CONVERSIONE DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE A CANALETTA DEL DISTRETTO A
GRAVITÀ DI PESARIA IN RETE TUBATA – I LOTTO***

C.A.T. P0520

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI SERVITU' E
OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

1. PREMESSA

In questa sede sono illustrate le procedure per la definizione delle indennità di servitù e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori in epigrafe.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura e il calcolo delle indennità di servitù sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte costituzionale n. 108 del 10 Giugno 2011.

3. METODO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE DA ASSERVIRE

Il piano particellare è stato elaborato dopo elaborazione e georeferenziazione dei fogli di mappa catastali che sono stati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Oristano e sovrapposto, su di esso, le aree di progetto degli interventi da realizzare.

Sono stati previsti espropri permanenti nel sito di intervento ricadente nel Comune di Oristano al FF. 10-12-18-19-25.

4. STIMA DELLE INDENNITA' DI SERVITU'

La determinazione dell'indennità di servitù, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento a quanto prescritto dagli artt. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. ed i. aggiornato al 2018- CAPO XI.

4.1 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Le indennità per le aree a sicura destinazione agricola, ubicate nell'agro del comune interessato, sono state computate adottando i criteri dettati dal Nuovo Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 08.06.2001 n. 327 aggiornato con D.Lgs. 27.12.2002 n. 302, con particolare riferimento alla recente sentenza della Corte Costituzionale n. 181 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, prima serie speciale n. 26 del 15/06/2011, con la quale sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del D.P.R. n. 327 dell'08/06/2001 ove si prevedeva che i criteri del calcolo delle indennità fossero ancorati ai Valori Agricoli Medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

È stato quindi accertato il valore venale/di mercato del bene oggetto di servitù in considerazione delle colture effettivamente praticate e delle caratteristiche proprie dei terreni in esame come:

- esposizione;
- potenzialità agricola;
- potenzialità edificatoria rurale (con riferimento alla perdita del lotto minimo);
- posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;
- morfologia del terreno;
- coltura presente;
- vicinanza alle infrastrutture viarie

Attualmente l'assetto colturale è il seguente:

COLTURA	SUP. IRRIGATA
FRUTTETO	0.35.00
ORTIVE	0.23.00
POMODORO	2.00.93
RISO	478.12.71
Totale	480.71.64

A seguito delle considerazioni sopra esposte e verificate le colture effettivamente in atto nei fondi oggetto di occupazione vengono determinati i seguenti valori:

- Seminativo irriguo : **2.50 €/mq**

- Risaia : 3.50 €/mq

L'indennità aggiuntiva per cessione volontaria di cui all'art. 45 D.Lgs. 302 del 27/12/2002 non viene più prevista in quanto superata dalla sentenza 23 gennaio 2012, n. 893 della Corte di Cassazione, Sezione I civile, che ha ribadito un principio già affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 1022 del 1988, che definisce l'illegittimità delle maggiorazioni qualora applicate al valore venale del bene.

Viene invece riconosciuto, al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale una indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Il territorio del Comune di Oristano è compreso nella regione agraria n° 5 della Provincia di Oristano.

Nella tabella di seguito, vengono indicati i valori agricoli medi di riferimento indicati dalla Commissione Provinciale Espropri di Oristano per l'anno 2006 (ultimo anno di riferimento per Prov. Oristano)



Ufficio del territorio di ORISTANO

Data: 13/11/2006
Ora: 12.41.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2006

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.4 del 24/04/2006

REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N°5 Comuni di: ARBOREA, SAN NICOLO' D'ARCIDANO, BARATILI SAN PIETRO, CABRAS, MARRUBIU, MOGORO, NURACHI, ORISTANO, PALMAS ARBOREA, RIOLA SARDO, SANTA GIUSTA, TERRALBA, URAS					REGIONE AGRARIA N°: Comuni di:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	33348,00	SI	SI	1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
BOSCO D'ALTO FUSTO	4105,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
CANNETO	3171,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
FRUTTETO	26061,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
INCOLTO PRODUTTIVO	1470,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
MANDORLETO	9429,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
ORTO IRRIGUO	23730,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	3465,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
PASCOLO ARBORATO	4105,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
PASCOLO CESPUGLIATO	2089,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
RISAIA	17566,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
SEMINATIVO	8200,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
SEMINATIVO ARBORATO	9576,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
SEMINATIVO IRRIGUO	15802,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
ULIVETO	13860,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI				
VIGNETO	17619,00	SI		1) I VALORI AQGRICOLI MEDI NON SONO COMPRENSIVI DELLE RECINZIONI 2) I VALORI AGROCOLI MEDI DEL VIGNETO SI INTENDONO RIFERITI AL TIPO ALBERELLO				

4.2 AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Per le aree edificabili utilizzate ad usi agricoli è stata prevista, conformemente

all'art. 37, 9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o compartecipante l'indennità di coltivazione viene considerata pari al VAM della cultura effettivamente riscontrata.
Sulle aree interessate dai lavori non sono presenti aree edificabili.

4.3 FABBRICATI

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale come espresso dall'art. 38 comma 1 del D.P.R. 327/2001. In caso di costruzione eseguita senza la necessaria legittimità urbanistica, l'indennità sarà determinata sulla base della sola area di sedime, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente, in rispetto a quanto previsto dall'art. 38 comma 2 del D.P.R. 327/2001.

Sulle aree in questione non sono presenti fabbricati oggetto di esproprio.

4.4 INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Come già anticipato al punto 4.1 son state previste le maggiorazioni dell'indennità di esproprio dovute a coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 40 comma 4 del T.U.), per fittavolo, mezzadro o compartecipante (art.42 del T.U.), calcolate sulla base dei valori agricoli medi della zona agraria in cui ricadono gli immobili.

Come già riportato in tabella di cui al punto 4.1 i Valori Agricoli Medi della Provinciale di Oristano risultano aggiornati fino alla annualità 2006, si è quindi reso necessario aggiornare tali valori per renderli più accostanti ai valori di mercato medi della regione agraria di riferimento (Reg. 5) definendo un aumento di valore pari al 5% del V.A.M.

Le aree soggette ad occupazione o servitù risultano essere come coltura effettivamente praticata:
seminativi irrigui con V.A.M. 1,5802 €/mq, che a seguito dell'incremento risultano: $1,508 \times 5\% = 1,66 \text{ €/mq}$
risaia con V.A.M. 1,7566 €/mq, che a seguito dell'incremento risultano: $1,7566 \times 5\% = 1,84 \text{ €/mq}$

Nella fattispecie non si applicano maggiorazioni in quanto non sono previste espropriazioni ma soltanto occupazioni temporanee e servitù.

4.5 OCCUPAZIONE D'URGENZA - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA

Per le aree oggetto di servitù individuate nelle fasi progettuali è stata applicata l'indennità per l'occupazione d'urgenza, in conformità a quanto disposto dall'art. 22 bis del D.P.R. 327/2001.

4.6 INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI E DANNI INDIRETTI

Da sopralluogo e indagine dei luoghi non è stato necessario stimare l'indennità dei danni di soprassuolo per piazzali, recinzioni, cancelli così come la stima dei danni indiretti che vengono causati alle aree agricole.

5. DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Per l'esecuzione dei lavori, è stata necessaria l'occupazione definitiva di aree ricadenti nel Comune di Oristano. Di seguito vengono elencate le aree da asservire con il riferimento ai proprietari, al n° di foglio, di mappale, superfici, indennizzo ecc. come sotto riportato.

6. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Gli articoli che disciplinano l'occupazione temporanea e la determinazione dell'indennità sono il 49 e il 50. Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Per l'esecuzione dei lavori si prevede l'occupazione temporanea di una fascia pari a mt. 15 di larghezza per tutto lo sviluppo della pista. Il tempo di occupazione temporanea è stimato in mesi 12

Pertanto, la formula applicata risulta essere:

$(\text{Sup.Occup.} \times \text{Val.di Merc.}) \times 1/12$

A seguito di quanto sopra esposto, nell'allegato 4.2 è riportato l'elenco Ditte Catastali con il calcolo delle indennità previste.

7. ONERE TOTALE PREVISTO A CARICO DELL'ENTE PROCEDENTE:

Ai fini dell'esecuzione completa della procedura, occorre sostenere delle spese amministrative quali: visure catastali ed ipotecarie, certificazioni catastale ed ipotecarie, diritti catastali, notificazioni nelle forme degli atti processuali civili, pubblicazioni ed i vari oneri finalizzati ad ottenere la Dichiarazione di Pubblica Utilità. Tali oneri sono ricompresi nelle Spese Generali a disposizione dell'Amministrazione.

L'importo complessivo, riportato in quadro economico, è il seguente:

Coltura	Superficie da Asservire	Superficie da Occupare	Valore terreno	Indennità Asservimento	Indennità occup. Urgenza	Indennità occup. Temporanea
	Mq	Mq	€/Mq	Euro	Euro	Euro
Risai a	2'141	140'802	€ 3.50	€ 3'746.75	€ 78'716.75	€ 82'463.50

Somma	2'141	140'802		€ 3'746.75	€ 78'716.75	€ 82'463.50
-------	-------	---------	--	------------	-------------	-------------

a) Indennità di Asservimento e Occupazione Temp.	€ 82'463.50
--	-------------

b) Danno sofferto (art. 33) 10% di (a)	€ 8'246.35
--	------------

c) Totale indennità spettanti	€ 90'709.85
-------------------------------	-------------

d) Interesse legale 2,50 % x 2 anni	€ 4'592.19
-------------------------------------	------------

e) Totale oneri asservimenti e occupazioni temp.	€ 95'302.04
--	-------------

RIASSUNTO GENERALE INDENNITA' ESPROPRIATIVE		
<i>CONVERSIONE DELLEA RETE DI DISTRIBUZIONE A CANALETTA IN RETE INTUBATA – C.A.T. P0520</i>		
ONERI PER INDENNITA' DI SERVITU' E OCCUP. TEMPORANEA	€	95'302.04
COSTI DI REGISTRAZIONE	€	14'295.00
IMPREVISTI	€	3'402.96
TOTALE	€	113'000.00

Il Dirigente l'Ufficio Espropriazioni
(Dott. Agr. Serafino A. Meloni)