



PR CAMPANIA
FESR
2021-2027

ASIS
SALERNITANA
RETI E IMPIANTI s.p.a.



REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE DI SAN GREGORIO MAGNO (SA)

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

PFTE-E.15

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

PROGETTISTI:
arch. Angelo Giuseppe Turco - U.T.C.
ing. Mario Policastro

GEOLOGO:
dott. Angelo Goffredo

Revisione progetto:
ing. Carmine Marchetti

RUP
ing. Laura Borea

DATA | MARZO 2020



REV.	DESCRIZIONE	DATA	VERIFICATORE/RESP. TECNICO
LUGLIO 2022	AGGIORNAMENTO PREZZI		
NOVEMBRE 2025	REVISIONE PROGETTO		

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

L'area individuata per la realizzazione del nuovo impianto in loc. Piè delle Vigne del Comune di San Gregorio Magno (Sa) non risultando nella disponibilità del Comune, ha comportato l'attivazione ed espletamento della procedura espropriativa da parte del Comune di San Gregorio Magno ai sensi del D.P.R. 327/01. Gli atti espropriativi sono stati trasferiti dal Comune di San Gregorio Magno al nuovo soggetto attuatore.

Il lotto da acquisire per esproprio è costituito dalla part. 576 del foglio catastale n. 36, per una superficie di 5.051 mq.

Ai sensi dell'art. 10, co.2, del D.P.R. 327/01, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare con le modalità e secondo le procedure di cui all'articolo 19, commi 2 e seguenti del medesimo decreto. Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento, nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale di approvazione del progetto. Il provvedimento che dispone la pubblica utilità dell'opera può essere emanato fino a quando non sia decaduto il vincolo preordinato all'esproprio.

Il citato art. 19 del D.P.R. 327/01, al comma 2, dispone che l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico.

In ottemperanza al disposto normativo sopra riportato, il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato approvato con **Delibera di consiglio comunale n. 13 del 06/04/2019**, per un importo complessivo di € 2.820.000,00, con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulla part. 576 del foglio n. 36 in loc. Piè delle Vigne e contestuale adozione della relativa variante urbanistica semplificata ai sensi degli artt. 19, primo comma, e 10,c.2 del D.P.R. 327/2001.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole ditte è stata valutata nel rispetto della **sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011** che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene, **prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».**

L'indennità relativa agli immobili da acquisire è stata nel seguito determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate, tenendo conto del valore venale come sancito dalla sentenza della Corte Costituzionale 181/2011.

A) AREA NON EDIFICABILE

- a1) indennità base, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

- a2) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

- a3) indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001);

b) reliquati

E' data facoltà al proprietario richiedere all'ente attuatore di acquisire le frazioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporne un'agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

c) manufatti edilizi

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Gli artt. 49-50 del D.P.R. 327/01 stabiliscono che in caso di occupazione temporanea dell'area è dovuta una indennità per ogni anno pari ad **1/12** di quanto spetterebbe nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad

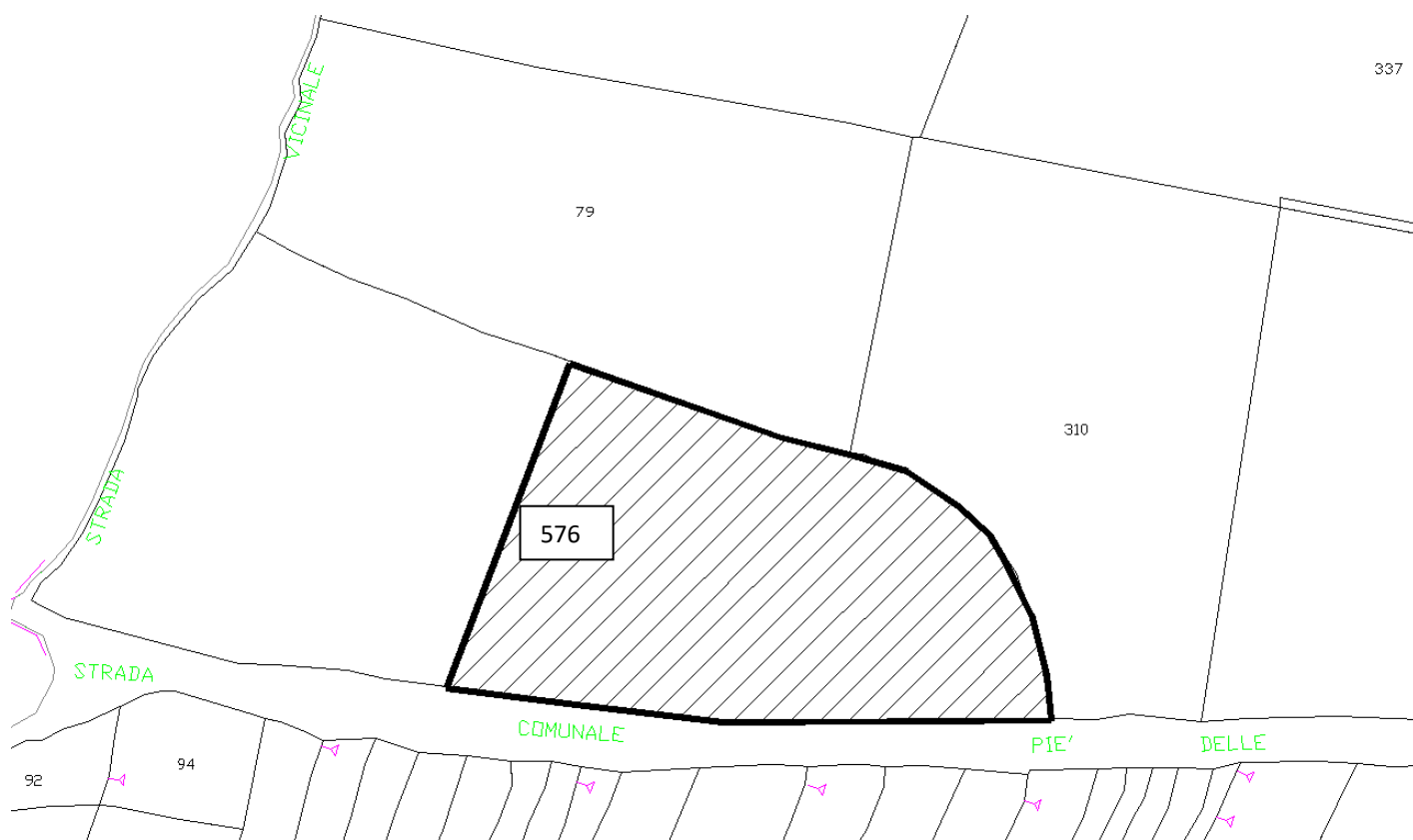
1/12 di quella annua. Per occupazione temporanea deve intendersi una occupazione del bene non destinata a sfociare in un provvedimento di esproprio: il bene (utilizzato per lo più per aree di cantiere) verrà infatti restituito al proprietario al termine dei lavori.

L'obbligo di corrispondere la predetta indennità sorge con il verificarsi della privazione del possesso del bene (Cass. 571/82), e quindi la data iniziale coincide con quella riportata sul verbale di immissione in possesso (Cass. 2563/2002).

Ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. 327/01, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, **il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà**. In tal caso, **il corrispettivo dell'atto di cessione**, se riguarda un'area non edificabile, è calcolato **aumentando del 50 % l'importo dovuto** ai sensi dell'articolo 40, comma 3. Se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato **moltiplicando per tre** l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compere l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4. L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato.

Il lotto da acquisire risulta recintato ed al suo intero è presente un piccolo deposito agricolo, della superficie utile di 24,30 mq. Il valore di detto manufatto può essere posto pari a quello del contributo concesso per la ricostruzione ai sensi della L. 219/81, pari a € 8.360,00 (pratica 1481/B).

Il valore venale del fondo viene stimato in €/mq 7,60, considerata la buona accessibilità e la presenza di una recinzione lungo tutto il perimetro, con ingresso mediante cancello scorrevole. Non vengono applicate le maggiorazioni per le colture in corso, essendo il fondo quasi completamente incolto, a meno di una piccola porzione marginale.



fondo soggetto ad esproprio

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

N. d'ordine	Ditta	Dati Catastali																			
		Foglio	Particella	Subalterno	Reddito		Qualità	Classe	Sup. Totale particella	Valore fabbricati €	Valore agricolo medio €/Ha (VAM)	Sup. da espropriare e/o occupare	Indennità unitaria €/mq	Indennità di esproprio	Coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria (50%)	Indennità cessione volontaria	Indennità di occupazione annua (1/12)	Numero anni di occupazione	Indennità di occupazione totale	Indennità totale senza cessione volontaria	Indennità totale con cessione volontaria
1	TUCCINO DONATELLA ROSA	36	576		23,48	20,87	Seminativo	2	5 051,00	8 360,00	76 000,00	5 051,00	7,60	46 747,60	1,50	70 121,40	3 895,63	0,00	0,00	46 747,60	70 121,40

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2019

Data: 07/03/2019 - Ora: 20.12.16 Fine
 Visura n.: T348312 Pag: 1

Dati della richiesta	TUCCINO DONATELLA ROSA Terreni siti nel comune di SAN GREGORIO MAGNO (Codice: H943) Provincia di SALERNO Foglio: 36
Soggetto individuato	TUCCINO DONATELLA ROSA nata a SAN GREGORIO MAGNO il 07/08/1958 C.F.: TCCDTL58M47H943S

1. Immobili siti nel Comune di SAN GREGORIO MAGNO(Codice H943) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	36	576		-	SEMINAT IVO	2		Euro 23,48	Euro 20,87		FRAZIONAMENTO del 24/01/2019 protocollo n. SA0017871 in atti dal 24/01/2019 presentato il 24/01/2019 (n. 17871.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TUCCINO Donatella Rosa nata a SAN GREGORIO MAGNO il 07/08/1958	TCCDTL58M47H943S*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2019 Repertorio n.: 31261 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6498.1/2019)	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria