

## S.S.n. 106 "Ter"

Lavori occorrenti per la realizzazione della manovra di uscita e della viabilità complanare per il collegamento funzionale tra la SS 106 "Ter" e la viabilità per l'Aeroporto di Reggio Calabria in corrispondenza dello Svincolo di "Malderiti" e Rampa in direzione Sud di immissione sulla SS106 "Ter"

### PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO



#### PROGETTISTI

Ing. Roberta Maria IANNOLO  
Geom. Antonio CANNATA'



#### RUP

Ing. Antonella PIRROTTA

### Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

PROGETTO	LIV. PROG	N. PROG.	FASE	COD. ELABORATO	REVISIONE	SCALA
CZ001Z	E	2201	PE	V00ES00ESPREE03_A	A	

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

## INDICE

<b>1.</b>	<b><u>PREMESSA.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>RIFERIMENTI NORMATIVI .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3.</b>	<b><u>ELENCO DITTE.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>4.</b>	<b><u>AREE OGGETTO DI ESPROPRIO.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>5.</b>	<b><u>INDENNITA' DI ESPROPRIO.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>6.</b>	<b><u>MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>7.</b>	<b><u>DETERMINAZIONI ESTIMATIVE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>8.</b>	<b><u>TABELLA VAM ANNO 2021 COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA RIFERITI ALL'ANNO 2021 (PER INDENNITA' AGGIUNTIVE).....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>9.</b>	<b><u>QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO .....</u></b>	<b><u>8</u></b>

## **1. PREMESSA**

L'oggetto della presente progettazione riguarda un intervento puntuale localizzate nel territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria, finalizzati alla soluzione di specifiche criticità dello svincolo denominato "MALDERITI". La presente elaborazione supporta il servizio di progettazione esecutiva svolta per conto di ANAS S.p.A. riguardante i "*Lavori occorrenti per la realizzazione della manovra di uscita e della viabilità complanare per il collegamento funzionale tra la SS 106"Ter" e la viabilità per l'Aeroporto di Reggio Calabria in corrispondenza dello Svincolo di "Malderiti" e Rampa in direzione Sud di immissione sulla SS106"Ter"*", che completa una più complessa viabilità di raccordo autostradale della Città Metropolitana di Reggio Calabria a servizio soprattutto dell'Aeroporto dello Stretto "Tito Minniti".

La presente relazione illustra i criteri utilizzati per la definizione e la valorizzazione delle aree da includere nella procedura di esproprio per Pubblica Utilità, in quanto ricadenti nel percorso individuato

I metodi seguiti ed i parametri utilizzati hanno tenuto conto delle seguenti indicazioni stabilite dalla normativa in vigore.

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità: D.P.R. n. 327 del 08/06/2001, e successive modifiche e integrazioni del D.Lgs. n. 302 del 2002, artt. 32, 33, 37, 38, 39, 40, 42.

## **3. ELENCO DITTE**

Nell'elenco delle Ditte sono distinte le varie proprietà interessate dalla procedura espropriativa di che trattasi, con l'indicazione dei dati catastali (foglio, particella, superficie del bene), nonché la

superficie interessata dalla realizzazione delle opere con il valore agricolo, il titolo di occupazione e l'indennità totale provvisoria).

Le colture individuate sono circoscritte a quelle di:

- Agrumeto;
- Gelseto;
- Seminativo Arborato.

Le ditte sono riportate con un ordinamento in base alla ubicazione geografica delle particelle, partendo dalla nuova uscita della SS106 Ter e proseguendo verso sud fino alla nuova immissione della S.S. 106 Ter.

**Le particelle ricadenti nelle aree da espropriare intestate alla Provincia di Reggio Calabria sono state elencate e riportate solo per memoria in quanto saranno oggetto di specifica convenzione tra i due Enti così come le particelle Intestate all'Agenzia del Demanio – Anas Spa con sede a Roma che vengono riportate per completezza.**

#### **4. AREE OGGETTO DI ESPROPRIO**

Le aree oggetto di esproprio ricadono nel Comune di Reggio Calabria (RC) ed interessano una superficie complessiva di circa 5035,00 mq di cui 1205,00 mq da convenzionare con la Provincia di Reggio Calabria e 500 mq già di proprietà Anas.

Le aree interessate dall'esecuzione dei lavori ricomprendono le diverse qualità colturali sopra individuate, e le stesse saranno verificate durante la fase dell'immissione nel possesso dei cespiti inclusi nel Piano di Esproprio; per la definizione delle indennità da includere nell'Elenco Ditte saranno richiesti, all'Ente Comunale, i Certificati di Destinazione Urbanistica dei cespiti oggetto di ablazione, onde verificarne le attuali caratteristiche intrinseche.

L'individuazione delle particelle con le relative superfici soggette a procedura di esproprio è avvenuta tenendo da conto il criterio di seguito descritto:

- su entrambi i lati del corpo stradale, compresi gli svincoli, rotatorie, la strada statale e provinciale, a partire dal limite più esterno del fosso di guardia (o dell'arginello), di rilevati e trincee, è stata individuata una fascia di 2.00 m., o in misura ridotta per esigenze di natura planimetrica;

Nella definizione delle aree da includere nel Piano di Esproprio, infatti, si è anche tenuto considerazione dell'urbanizzazione esistente sul sito, sia quella residenziale che quella industriale e, pertanto, il limite della fascia sopra individuata è stato anche ridotto (sia a destra che a sinistra), per evitare contingenze impattanti sulla procedura e sul relativo fabbisogno economico.

## **5. INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Nel caso di area edificabile, l'indennità di esproprio è determinata nella misura pari al valore venale del bene (art. 37, 1° comma) (così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22- 24 ottobre 2007 in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale).

Indennità da offrire alla Ditta = Valore Venale

Qualora sia condivisa l'indennità provvisoria (di cui all'art. 37, 1° comma), l'indennità di espropriazione sarà pari a:

Indennità definitiva = Valore Venale aumentato del 10%

Nel caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, dovrà essere riconosciuta al proprietario coltivatore diretto un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetterà al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura di espropriazione, sia stato costretto ad

abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, con il lavoro proprio e di quello dei suoi familiari (Art. 37, 9° comma).

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza del titolo abilitativo o delle autorizzazioni necessarie, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime, in base all'articolo 37, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.

Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il Comune, può accertare la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità.

Nel caso di area non edificabile, per la determinazione dell'indennità provvisoria, non sarà applicato più il criterio riconducibile al VAM (Valore Agricolo Medio) ma si terrà conto del criterio del Valore Venale o reale, effettivo o di mercato dell'area oggetto di esproprio. Infatti, a seguito della recente Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del T.U. ove si prevedeva che i criteri di calcolo dell'indennità provvisoria di esproprio fossero ancorati ai valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona. Continua a rimanere in vigore il 1°, il 4° ed il 5° comma dell'art. 40 del D.P.R.327/2001. Pertanto, a seguito del mutato scenario normativo di riferimento, per la determinazione dell'indennità di esproprio, si dovrà distinguere se l'area non edificabile è destinata effettivamente all'agricoltura oppure se essa è destinata ad utilizzazioni extraagricole.

Qualora l'area sia destinata all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del D.P.R. n. 327/2001 e sarà commisurata al valore agricolo reale, tenuto conto delle colture

effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

INDENNITÀ = Valore Agricolo Reale x Superficie

Qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità sarà commisurata al valore reale effettivo dell'area (valore venale).

L'indennità provvisoria da offrire alle Ditte sarà quindi pari a:

INDENNITÀ = Valore venale x Superficie

## **6. MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE**

La citata Sentenza della Corte Costituzionale ha conseguentemente travolto anche il sistema delle maggiorazioni previste per il caso di condivisione dell'indennità provvisoria.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene comunque riconosciuta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (Art. 40, 4° comma).

È prevista, inoltre, un'indennità aggiuntiva anche a favore del fittavolo, del mezzadro o del partecipante, che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, abbia dovuto abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata, da almeno un anno, prima della data in cui è stata dichiarata la pubblica utilità.

Il Testo Unico disciplina, all'art. 40 quarto comma, il regime delle indennità aggiuntive per i proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale; l'Art. 42, 1° comma, disciplina il regime dell'indennità da riconoscere al fittavolo, al mezzadro o al partecipante.

L'articolo 40 prevede, appunto, che al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo sia corrisposta una indennità (VAM) sulla base del valore della coltura effettivamente praticata.

In base alle risultanze dell'Agenzia delle Entrate, i Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali e nel caso specifico dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA riferiti all'anno 2021 (Regione Agraria n.8 – COLLINA LITORANEA).

L'art. 45 del T.U. dispone che 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 con il soggetto beneficiario dell'espropriazione un atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

## **7. DETERMINAZIONI ESTIMATIVE**

Sono state condotte le indagini di mercato mediante modalità di rilevazione diretta (Agenzia Entrate, studi notarili, imprenditori agricoli, ingegneri ed agronomi del posto ed operatori locali, agenzie immobiliari di zona).

**Dall'analisi di una serie di atti di compravendita e dall'analisi dell'ORDINANZA DELLA CORTE DI APPELLO DI REGGIO CALABRIA 7072 2021 del 22.02.2021 si evince un valore per i terreni agricoli e/o non edificabili ricompresi o in prossimità dell'area di svincolo, oscillante tra un range di valore che va da Min. € 25,00/mq a Max € 30,00/mq.**

**Nel calcolo delle indennità si è ritenuto di considerare un valore di € 27,50 ritenuto intermedio tra i due valori.**



## 8. TABELLA VAM ANNO 2021 COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA RIFERITI ALL'ANNO 2021 (PER INDENNITÀ AGGIUNTIVE)

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA  
 Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria  
 (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2021

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1 SEMINATIVO / seminato in aree non irrigue	6.650,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	9.900,00	6.650,00	9.950,00
2 SEMINATIVO/ARBORATO / Colture temporanee associate a colture permanenti	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3 ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.800,00	20.500,00	20.800,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4 MOLISSETTO	32.000,00	59.000,00	33.000,00	33.000,00	39.000,00	35.000,00	63.000,00	62.000,00	47.000,00	65.000,00	62.000,00
5 BERGANOTTETO	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
6 FRUTTETO MISTO	28.400,00	31.150,00	-----	31.150,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	33.400,00
7 FRUTTETO SPECIALIZZATO	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	52.300,00	-----	51.800,00	51.650,00
8 VIGNETO AD ALBERELLO	12.950,00	14.150,00	12.200,00	14.550,00	14.600,00	14.950,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	19.400,00
9 VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	18.750,00	21.000,00	12.400,00	21.400,00	21.450,00	18.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	27.800,00
10 LULIVETO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00	28.000,00	30.000,00	25.000,00	32.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
11 PICOCCINCHETO	-----	2.700,00	-----	2.700,00	-----	2.700,00	-----	8.850,00	-----	6.900,00	-----
12 OLIVICETO	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
13 CACTANETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	10.000,00	-----	10.000,00	10.000,00	-----	-----	-----
14 PASCOLO / Area a pascolo naturale	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.750,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
15 PASCOLO ARBORATO / Area a vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
16 BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.600,00	9.250,00	10.900,00	10.500,00	6.000,00	5.350,00	8.400,00
17 BOSCO BASSO	8.000,00	8.000,00	-----	8.000,00	-----	8.000,00	-----	8.000,00	-----	-----	8.000,00
18 BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00	6.350,00	5.550,00	5.550,00	4.000,00	3.250,00	-----
19 COSTIERE/AREE/REE PREGIATE	15.000,00	15.000,00	-----	15.000,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
20 INCULTO STERILE / Area a vegetazione di sterco	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00



NOTE DI CHIARIMENTO  
 - In caso di proporzioni in terra il valore della coltura effettivamente praticata deve essere incrementato del 20%.  
 - Per le aziende certificate biologiche i valori devono essere incrementati del 10%.  
 - Quando la coltura 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 sono irrigue i valori devono essere incrementati del 15%.  
 - Quando esistono impianti di energia alternativa posti a terra in area agraria il valore viene equivarato all'irrigazione.  
 - Per gli uliveti e per gli agrumi, tenuti a dimetere, le cui produzioni sono certificate IGP il valore va incrementato del 10%.  
 - Per i vigneti le cui produzioni sono certificate DOC, DOCG, IGT, IGP il valore va incrementato del 20%.

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, pur dichiarando incostituzionali i VAM relativamente all'applicazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, lascia in essere comunque il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto), il comma 9 dell'art. 37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per aree edificabili usate a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo), relativi alle indennità aggiuntive, indennità che non vanno a ristabilire il patrimonio, ma la perdita di occasioni di lavoro.

Si sensibilizzano le Autorità appropiate, ai quali sono tenuti a determinare le indennità aggiuntive di cui sopra, a prendere visione del Decreto Regione Calabria n. 2585 del 27.03.2016, relativo alle linee guida per la redazione dei VAM (consultabile all'indirizzo: <https://portal.regione.calabria.it/webcontent/portal/tema/view/view.cfm?16156>). La doppia denominazione attribuita ai tipi di coltura 1, 2, 14, 15 e 20 deriva dal recepimento di tale decreto che invita alla ricondizione delle denominazioni a quelle adottate nell'ambito del sistema europeo Corine Land Cover (CLC).

Reggio Cal., 28.1.2022

IL SEGRETARIO  
(Funz. Avv. Vittoria Russo)

IL PRESIDENTE  
(Arch. Giuseppe Caridi)

Copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art. 3, co. 2, D.lgs. 39/1993 (Sistemi informativi automatizzati delle amministrazioni pubbliche) e l'art. 3-bis, co. 4-bis, D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale)

## 9. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per tutto quanto precede, il calcolo dell'indennità da offrire ai proprietari è costituito dalle seguenti voci:

- a. Indennità Base (circa): € 55.220,00
- b. Indennità Aggiuntive per aree agricole (circa): € 7.530,00
- c. Indennità di occupazione non finalizzata all'esproprio (circa): € 3.970,00
- d. Indennità di occupazione finalizzata all'esproprio (circa): € 18.410,00

**per un fabbisogno complessivo stimato pari a circa € € 85.130,00**

