Prot. n. 3081 del 23.06.2021

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Il presente elaborato costituisce parte integrante del progetto di fattibilità tecnica ed economica di Ampliamento del Cimitero Comunale sito nel Comune di Scala. L'area interessata dall'esproprio è situata ad ovest del confine dell'attale cimitero, con ingresso dalla Via Vincenzo D'Amato.

Si tratta, in considerazione di tale contesto fattuale, d'individuare il corretto percorso per la determinazione dell'indennità espropriativa dei suoli interessati dalla realizzazione dell'opera di pubblica utilità.

A tal fine, occorre considerare che trattasi di area non utilizzabile per l'edificazione privata e, pertanto, con caratteristiche agricole, in parte utilizzate ed in parte non utilizzate.

È noto che il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione contemplato dalla normativa antecedente alla sentenza della Corte costituzionale n.181/2011 prevedeva che, per i suoli agricoli e per quelli non edificabili, l'indennità di esproprio fosse commisurata al valore agricolo medio (Vam) del terreno, secondo la disciplina dettata dall'articolo 16 della legge n. 865 del 1971 e successive modificazioni.

Tale valore era determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie, dalle apposite commissioni provinciali. Il valore tabellare così calcolato prescindeva dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restavano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno, che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso.

Il criterio ora incostituzionale aveva un carattere inevitabilmente astratto che eludeva il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il serio ristoro richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte» (sentenza n. 348 del 2007, citata, punto 5.7 del Considerato in diritto). Questo criterio, dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza 181/2011, è ormai archiviato.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 181/2011, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), con effetto abrogativo dei cosiddetti V.A.M. (valori agricoli medi), fino ad allora utilizzati ai fini della determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio per l'esproprio di aree non edificabili e per la stipula della cessione volontaria, con le maggiorazioni previste dall'art. 45 dello stesso T.U.E. (triplicazione del VAM per proprietari coltivatori diretti o aumento del 50% per gli altri proprietari).

La Corte non ha ritenuto estendibile tale declaratoria anche al comma 1 del citato art. 40. Detto comma concerne l'esproprio di un'area non edificabile, ma coltivata, e stabilisce che l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Si tratta, pertanto, alla luce del nuovo quadro normativo scaturito dalla sentenza citata, di stabilire i criteri di determinazione del valore dei suoli escludendo qualsiasi riferimento al Valore agricolo medio della regione agraria interessata ma muovendo da una valutazione intrinseca e personalizzata delle caratteristiche ed attitudini dell'area in esame.

A tale proposito va subito evitato qualsiasi possibile equivoco in ordine alla portata della sentenza citata. Essa non ha affatto introdotto alcuna assimilazione fra aree inedificabili ed aree edificabili. Le aree inedificabili restano tali.

A seguito della sentenza della Corte, piuttosto, le aree inedificabili vanno distinte fra aree con coltivazioni in atto ed aree incolte, ai fini di stabilire un valore che, comunque, nulla ha da vedere con il valore di aree edificabili. La novità del nuovo regime legale è che sia per le aree incolte che per quelle coltivate va fatta una valutazione puntuale e non piu' generale ed astratta come quella del riferimento al valore agricolo medio che veniva utilizzata precedentemente.

Le aree in questione hanno una estensione complessiva di circa 9082,00 ha. Le coltivazioni in atto sono in prevalenza a frutteto, senza l'utilizzo di particolari perizie di conduzione agricola; Non sono provviste di sistema di irrigazione. Si rileva uno specifico valore espositivo dal punto di vista panoramico.

Per l'individuazione delle porzioni particellari da annettere alla disponibilità d'uso e alla proprietà pubblica, si è provveduto alla sovrapposizione sulla mappa catastale del grafico delle opere previste dal progetto e riportate nella mappa ottenuta dal rilievo dello stato di fatto.

Le particelle originarie 51 e 52 avevano qualità VIGNETO di classe 23, che hanno il valore fondiario pari a 34.259,50 €/Ha, come riportato nelle tabelle dei Valori Medi Unitari della Regione Campania, zona n.3 – Costiera Amalfitana, comprendente, tra gli altri, il comune di Scala.

Successivamente è stata derivata la particella 408 dalla particella 51 e variata in Ente Urbano e fusa con la particella 52 e successivamente frazionata.

La particella 408 è così censita al Catasto terreni:

Ditta	Dati identificativi		Qualità	classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	foglio	particella						
	7	408	Ente Urbano		9.082,00			

La particella 408 è così censita al Catasto Urbano:

Ditta	indirizzo	Dati identificativi			Zona cens	Cat.	classe	Consist.	Rendita (€)
		foglio	p.lla	Sub.					
Soc. San Cataldo Vemer con sede in Copenaghen (c.f. 80045370659)	Via Vincenzo D'Amato P. T	7	408	1	2	BCNC			
	Via Vincenzo D'Amato P. T – 1° – S1	7	408	2	2	C/2	2	58 mq	101,85
	Via Vincenzo D'Amato P. T.	7	408	3	2	A/3	U	2 vani	268,56
	Via Vincenzo D'Amato P.T - S1	7	408	4	2	A/3	U	1,5 vani	201,42

In considerazione di tali valutazioni, anche tenendo conto ai fini meramente comparativi e non vincolanti, dei valori agricoli differenziati per colture in atto come riportati nelle Tabelle ufficiali relative alla regione agraria interessata, desunto dalle tabelle dei Valori Medi Unitari della Regione Campania aggiornati per l'anno 2020 di cui alla legge 26/05/1965 n.590, come da decreto n.48 del 03/03/2020 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania sono per la qualità di Agrumeto di € 92.150,00 per ettaro, si ritiene congruo determinare il complessivo valore d'esproprio con applicazione dei seguenti valori:

1**) Euro 20/mq**;

Applicando detto valore alle superfici da espropriare di mq 450 si avrà l'importo di euro 9.000,00.
Riportiamo di seguito la tabella del piano particellare di esproprio.

n.	intestatario	Dati identificativi		Dati classamento					esproprio			
				Qualità Classe		Superf.	reddito		Derivata da espropri o	Superficie da espropria re	Valore di esproprio	indennita'
						ha a ca	Dominicale	Agrario		ha a ca		
1	Soc. San Cataldo Vemer con sede in Copenaghen (c.f. 80045370659)	7	408	Agrumeto	41	90 82	€ 345,12	€ 345,12		4 50	20,00	9.000,00

Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PANTANI MARIO

Vis. tel.(0.90 euro)

26-Mag-2021 16:3:24
Prot. n. T300539/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SCALA
Foglio: 7

1 Particella: 408

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2021

Data: 26/05/2021 - Ora: 17.40.31 Segue
Visura n.: T365108 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SCALA (Codice: I486)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	**Foglio: 7 Particella: 408**

Area di enti urbani e promiscui dal 16/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	408		-	ENTE URBANO	90 82				FRAZIONAMENTO del 16/02/2018 protocollo n. SA0040309 in atti dal 16/02/2018 presentato il 16/02/2018 (n. 40309.1/2018)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 7 n. 52									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 445

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I486 - Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 408

Area di enti urbani e promiscui dal 28/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	408		-	ENTE URBANO	99 80				Tipo mappale del 28/04/2011 protocollo n. SA0247453 in atti dal 28/04/2011 presentato il 22/04/2011 (n. 247453.2/2011)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 7 n. 52									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 52

Segue

Area di enti urbani e promiscui dal 28/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	408		-	ENTE URBANO	03 40				Tipo mappale del 28/04/2011 protocollo n. SA0247453 in atti dal 28/04/2011 presentato il 22/04/2011 (n. 247453.1/2011)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 51

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	51		-	VIGNETO 23	03 40		Euro 3,07	Euro 4,92	FRAZIONAMENTO del 18/04/2011 protocollo n. SA0236491 in atti dal 18/04/2011 (n. 13.1/1984)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 239

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	51		-	VIGNETO 23	05 12		Euro 4,63 L. 8.960	Euro 7,40 L. 14.336	Impianto meccanografico
Notifica						Partita	944			
Annotazioni				ex sezione a di scala						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC SAN CATALDO VEMER CON SEDE A COPENAGHEN		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/04/2011
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/0001		

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

Visura telematica

Jfficio provinciale di: SALERNO Territorio

ituazione aggiornata al : 25/05/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SCALA** Codice: **I486**
Foglio: **7** Particella: **408**
Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	7	408	1	SCALA VIA VINCENZO D' AMATO, Piano T						Bene comune non censibile	
○	7	408	2	SCALA VIA VINCENZO D' AMATO, Piano T-1 - S1	2	C/2	2	58 mq	Euro:101,85		
○	7	408	3	SCALA VIA VINCENZO D' AMATO, SNC Piano T	2	A/3	U	2 vani	Euro:268,56		
○	7	408	4	SCALA VIA VINCENZO D' AMATO, SNC Piano T-S1	2	A/3	U	1,5 vani	Euro:201,42		

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Jfficio provinciale di: SALERNO Territorio

ituazione aggiornata al : 25/05/2021

Soggetto selezionato

Nominativo: **SOC SAN CATALDO VEMER CON SEDE IN COPENAGHEN**
Codice fiscale: **80045370659**
Comune di: **SCALA** Codice: **I486**
Immobili individuati: **3**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	SCALA (SA) VIA VINCENZO D' AMATO, Piano T-1 - S1	7	408	2	zona2 cat. C/2	2	58 mq	Euro:101,85		
○	F	Proprieta' per 1/1	SCALA (SA) VIA VINCENZO D' AMATO, SNC Piano T	7	408	3	zona2 cat. A/3	U	2 vani	Euro:268,56		
○	F	Proprieta' per 1/1	SCALA (SA) VIA VINCENZO D' AMATO, SNC Piano T-S1	7	408	4	zona2 cat. A/3	U	1,5 vani	Euro:201,42		

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro