



## INDENNIZZO STIPPELLI GIUSEPPE

### RELAZIONE DI STIMA



#### PREMESSE

A seguito dell'avvio, da parte di questo Ente, dei lavori di demolizione che hanno interessato i fabbricati ricadenti nelle aree del demanio marittimo, in data 14/01/2023 è pervenuta all'Ente una diffida da parte dell'Avv. Federica Leuzzi, in nome e per conto del sig. Stippelli Giuseppe, per la presunta occupazione delle aree di cui lo Stippelli si dichiara proprietario, contenente altresì una richiesta di incontro al fine di una definizione bonaria della vicenda.

La precedente nota-diffida si inserisce all'interno di un percorso-confronto già avviato con lo Stippelli negli anni passati, durante il quale sono stati prodotti atti amministrativi e sono stati altresì sottoscritti verbali di accordo (rif. Verbale del 11/08/2021 acquisito al n. 11874 del 13/08/2021 del protocollo dell'Ente e Verbale del 27/06/2022 acquisito al n. 8959 del 30/06/2022 del protocollo dell'Ente).

#### DEI MANUFATTI

Trattasi di n. 2 corpi di fabbrica che insistono, il Blocco 1 sulla particella 27 del Foglio 42 di proprietà dell'ex Ente di Riforma Fondiaria della Regione Puglia (ex ERSAP), oggi formalmente trasferita al Comune di Trepuzzi per effetto della DGR n. 1924 del 29/11/2021, il Blocco 2 sulla particella 25 del Foglio 42 appartenente al demanio marittimo dello Stato.

Il **blocco n. 1** è costituito da un fabbricato ad unico piano costituito da un ambiente più i servizi. Il corpo di fabbrica è stato autorizzato e realizzato come volume a servizio di uno stabilimento balneare nell'ambito di una concessione demaniale che oggi non esiste più. La destinazione originaria era quella di locale servizi dello stabilimento, poi trasformato in locale a destinazione commerciale. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione.

Il **blocco n. 2** è costituito da un box di circa 6 mq utilizzato per l'attività di vendita bombole esercitata dallo Stippelli nell'ambito della Concessione Demaniale, oggi non più esistente.

L'area in oggetto è poi delimitata con una **recinzione** in muratura di tufo dell'altezza di circa 2 metri che si sviluppa su una lunghezza di circa 150 metri, con cancello d'ingresso in ferro.

I suddetti manufatti sono oggetto di interventi di demolizione da parte del Comune di Trepuzzi.



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

### DELLA NATURA DELL'INDENNIZZO

Il manufatto relativo al **blocco 1**, insistente sul terreno censito al Fg. 42 p.lla 27, fu realizzato dal sig. Stippelli, che risulta l'attuale detentore del bene, sulla scorta di titoli edilizi rilasciati allo stesso Stippelli dal Comune di Lecce (*Concessione Edilizia n. 131/2002 del 18/04/2002, con relativo parere favorevole della Commissione Edilizia comunale del 22/06/1999, e successiva variante provv. n. 176/2004 del 03/06/2004*), come fabbricato a servizio di uno stabilimento balneare insistente su area demaniale (Fg. 42 P.lla 25) data in concessione allo Stippelli e pervenuta allo stesso dal sig. Isceri Valentino, titolare altresì all'epoca di una concessione amministrativa del terreno di cui alla p.lla 27 da parte dell'ex Ente Riforma fondiaria della Regione Puglia (ex ERSAP), proprietario dell'area.



Il manufatto relativo al **blocco 2** è stato realizzato dallo stesso Stippelli con SCIA n. 46/2014 prot. n. 7204 del 26/05/2014 presentata al Comune di Trepuzzi.

La **recinzione** è invece riconducibile alla fase di realizzazione dello stabilimento balneare.

Si rileva che in data 12/12/2018, con nota prot. 27432, la Sezione Demanio e Patrimonio della Regione Puglia, allora proprietaria del terreno censito in catasto al Fg. 42 P.lla 27, nelle more della procedura di dismissione dello stesso, poi avvenuta con DGR n. 1924 del 29/11/2021, provvedeva alla consegna anticipata del terreno al Comune di Trepuzzi, demandando lo stesso Ente ad eventualmente indennizzare i soggetti detentori dei soprassuoli che su di esso insistevano.

Si rileva che in data 12/12/2018, con nota prot. 27432, la Sezione Demanio e Patrimonio della Regione Puglia, allora proprietaria del terreno censito in catasto al Fg. 42 P.lla 27, nelle more della procedura di dismissione dello stesso, poi avvenuta con DGR n. 1924 del 29/11/2021, provvedeva alla consegna anticipata del terreno al Comune di Trepuzzi, demandando lo stesso Ente ad eventualmente indennizzare i soggetti detentori dei soprassuoli che su di esso insistevano.

### DELLA DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI

Per la quantificazione dell'indennizzo da riconoscere ai detentori dei manufatti in oggetto si è partiti dalla determinazione del valore da attribuire ai singoli manufatti (unità immobiliari e muro di recinzione), secondo il loro stato di conservazione; al valore dei fabbricati è stata poi applicata una decurtazione per tener conto della mancata titolarità del terreno ed una ulteriore decurtazione per tenere conto che le somme da riconoscere rappresentano non già il valore immobiliare dei beni, bensì il loro indennizzo.

#### Unità immobiliari

Ai fini della determinazione del valore delle singole **unità immobiliari** si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati ufficiali della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono presenti i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**valori OMI**) del 1° semestre 2022 per il territorio del Comune di Trepuzzi, fascia suburbana della Marina di Casalabate (vedi Allegato); in particolare sono stati presi come riferimento i **valori OMI** di fabbricati con "*Destinazione Commerciale*" per "*Negozi*" per il blocco 1 e per "*Magazzino*" per il blocco 2, con stato conservativo "*Normale*".

Per la determinazione della decurtazione da applicare al valore immobiliare a causa della mancanza di proprietà del terreno si è fatto riferimento alla documentazione disponibile in atti dove sono indicate le somme richieste all'epoca dall'ex Ersap a titolo di canone annuale per la concessione amministrativa delle aree su cui insistono i fabbricati in oggetto. Tale canone era determinato nella misura del 3% del valore attribuito all'area.

Area: 900 mq

Canone 1994-1995: Lire 1.764.000, pari al 3% del valore dell'area

Valore dell'area: Lire 58.800.000 pari a circa € 30.000,00

Valore unitario: 33,33 €/mq

Incidenza su Valori OMI [variabile a secondo dei casi]: da 5% a 13 % → arrotondato al 10%



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

### SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

Per quanto sopra, ai valori immobiliare base determinati, sono state applicate le seguenti decurtazioni:

- ❖ *riduzione generale* del 10% per tenere conto dell'assenza della proprietà del terreno.

Inoltre, per la determinazione delle somme da riconoscere a titolo di indennizzo, come già espresso, è stata poi applicata una riduzione lineare del 15% al valore delle singole unità immobiliari come sopra determinato.

#### Blocco 1 (locale commerciale su area ex Ersap)

---

*Superficie*: 44 mq (superficie catastale)

*Determinazione valore immobiliare*: si ritiene di poter utilizzare il valore OMI medio per destinazione "Commerciale", tipologia "Negozii"

valore OMI medio 670 €/mq →  $670 \text{ €/mq} \times 44 \text{ mq} = \text{€ } 29.480,00$  (stato conservativo Normale)

*Decurtazioni da applicare*: mancanza titolarità del terreno: 10%

*Determinazione valore fabbricato*:  $\text{€ } 29.480 \times 90\% = \text{€ } 26.532,00$

*Determinazione INDENNIZZO*:  $\text{€ } 26.532 \times 85\% = \text{€ } 22.552,20$

#### Blocco 2 (locale magazzino vendita bombole)

---

*Superficie box deposito*: 6 mq (superficie da elaborare di progetto)

*Determinazione valore immobiliare*: Si ritiene di poter utilizzare il valore OMI medio per destinazione "Commerciale", tipologia "Magazzini"

valore OMI medio 255 €/mq →  $255 \text{ €/mq} \times 6 \text{ mq} = \text{€ } 1.530,00$  (stato conservativo Normale)

*Decurtazioni da applicare*: mancanza titolarità del terreno: 10%

*Determinazione valore fabbricato*:  $\text{€ } 1.530 \times 90\% = \text{€ } 1.377,00$

*Determinazione INDENNIZZO*:  $\text{€ } 1.377 \times 85\% = \text{€ } 1.170,45$

#### Muro di recinzione

Ai fini della determinazione del valore della muratura di recinzione, della lunghezza di circa 160 metri lineari ed un'altezza di metri 2, è stato stimato in € 90 per metro lineare il costo per la realizzazione di una muratura in mattoni (rif. 45 €/mq), al quale si deve aggiungere il costo per la realizzazione delle opere di fondazione, stimato in ulteriori € 37 per metro lineare (rif. 130 €/mc), per un totale di € 127,00 al metro.

Anche in questo caso è stata poi applicata una decurtazione del 15% per la determinazione delle somme da riconoscere a titolo di indennizzo.

*Lunghezza*: 160 metri lineari circa

*Determinazione valore manufatto*:  $127 \text{ €/m} \times 160 \text{ m} = \text{€ } 20.320,00$

*Determinazione INDENNIZZO*:  $\text{€ } 20.320 \times 85\% = \text{€ } 17.272,00$

#### DELLA RICHIESTA DI INDENNIZZO RELATIVA AI FABBRICATI DI CUI ALLE EX C.D.M. 2008/46 e 2012/01

Non si ritiene assolutamente accoglibile la richiesta di indennizzo per le presunte opere di miglioramento apportate ai fabbricati realizzati nell'ambito della concessione demaniale marittima in quanto, a seguito della decadenza della stessa CDM, gli stessi sono stati dichiarati non incamerabili dalla Commissione di Incameramento nell'ambito del procedimento ex art. 49 del Codice della Navigazione attivato da questo Ente e, pertanto, gli stessi, così come espressamente indicato negli atti concessori, sarebbero dovuti essere demoliti con spese a carico del concessionario.

Nessuna ipotesi di indennizzo può altresì essere riconosciuta per i fabbricati costituenti il blocco bar/ristorante per il quale la predetta Commissione non ha ancora definito se sussistono o meno le condizioni per l'incamerabilità. Tuttavia, anche nell'ipotesi che i suddetti fabbricati vengano dichiarati



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE**

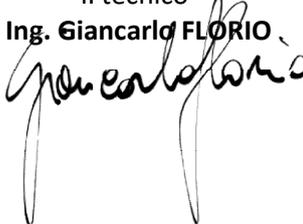
incamerabili, e quindi acquisiti al demanio dello Stato, non si ritiene legittimo alcun riconoscimento di indennizzo in favore dello Stippelli in qualità di ex concessionario; in tal caso infatti questo Ufficio non potrebbe esimersi dal confrontare un eventuale indennizzo da riconoscere per le opere di miglioramento apportate dal concessionario per il gruppo bar/ristorante, con le somme dovute dallo stesso a titolo di rimborso dei costi sostenuti per la demolizione di tutti gli altri fabbricati realizzati nell'ambito della stessa concessione demaniale, oggi decaduta, che già oggi sono determinabili in netto svantaggio per la parte relativa alla spesa.

### DELLA PROPOSTA DI INDENNIZZO

Per tutto quanto sopra riportato, nel reciproco interesse di risolvere bonariamente la vicenda di cui trattasi, questo Ufficio ha determinato in complessivi **€ 41.000,00** un indennizzo congruo allo stato di fatto e di diritto dei manufatti per cui è possibile procedere al riconoscimento di un indennizzo.

Trepuzzi, 4 marzo 2023



Il tecnico  
**Ing. Giancarlo FLORIO**  


Allegati:

- Tabella Valori OMI
- Report fotografico