

Cod. Intervento:

Cod. SAP:



## COMUNE DI TREPUIZZI (LE)

INTERVENTI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SISTEMI PER  
LA GESTIONE DELLE ACQUE PLUVIALI NEL TERRITORIO  
COMUNALE DI CUI AL P.O.R. PUGLIA FESR-FSE 2014-2020.  
ASSE VI -AZIONE 6.4 – SUB-AZIONE 6.4.D  
"INFRASTRUTTURE PER IL CONVOGLIAMENTO E LO  
STOCCAGGIO DELLE ACQUE PLUVIALI"

### **Progetto Definitivo**

Progettisti:



RUP:

Ing. G. Florio

Elaborato:

Piano particellare di esproprio

ED.07.00

Data	Prot. N.	Scala	Nome file
04/2020			ED_07_PPE

Rev.	Data	Descrizione	Rev.	Rev.	Rev.
1	04/20	Emissione Progetto Definitivo revisionato in riscontro alla nota prot. n.5664 del 22/04/2020			
0	05/18	Emissione Progetto Definitivo			



## Indice

1	Premessa.....	2
2	Introduzione .....	2
3	Analisi dello stato dei luoghi.....	2
	3.1 <i>Piano Urbanistico Generale del Comune di Trepuzzi</i> .....	2
	3.2 <i>PAI</i> .....	8
	3.3 <i>PPTR</i> .....	8
	3.4 <i>Rilievi</i> .....	8
4	Riferimenti normativi .....	11
5	Criteri di stima delle indennità .....	11
6	Elenco ditte .....	12



## 1 Premessa

Il presente elaborato descrittivo è redatto ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. (“*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*”) ed è pertanto finalizzato alla definizione delle Ditte beneficiarie e dell’indennità da corrispondere alle stesse per l’esproprio delle aree interessate dagli interventi previsti nel progetto definitivo: “*Interventi relativi alla realizzazione di sistemi per la gestione delle acque pluviali nel territorio comunale di cui al P.O.R. PUGLIA FESR-FSE 2014-2020. Asse VI -Azione 6.4 –Sub-Azione 6.4.d “Infrastrutture per il convogliamento e lo stoccaggio delle acque pluviali”*”.

Il Responsabile del Procedimento, con nota del Comune di Trepuzzi prot. n.4550 del 25/03/2020, trasmessa a mezzo PEC in pari data, ha richiesto una verifica della documentazione relativa agli espropri e di limitare al minimo indispensabile l’esproprio di terreni privati.

Il presente elaborato rappresenta pertanto un aggiornamento di quanto trasmesso in data 25/10/2019.

## 2 Introduzione

L’allegato grafico “EG. 10.00: PLANIMETRIA CATASTALE” è stato redatto mediante acquisizione delle mappe catastali in formato *shapefile* e riporta l’individuazione grafica delle particelle oggetto di esproprio, abbinate al corrispondente numero d’ordine nella tabella dell’elaborato “ED.07.01: ELENCO DITTE”.

La superficie delle aree soggette ad esproprio di ogni singola particella, indicata nella tabella dell’elaborato ED.07.01, è quella ottenuta mediante la sovrapposizione della fascia di esproprio alle mappe catastali.

Al fine di definire le caratteristiche dei beni, nonché eventuali vincoli incidenti sulle aree si è proceduto ad effettuare una dettagliata analisi dello stato dei luoghi, riportata di seguito, considerando anche la documentazione trasmessa dal Comune di Trepuzzi con PEC del 25/03/2020.

## 3 Analisi dello stato dei luoghi

### 3.1 Piano Urbanistico Generale del Comune di Trepuzzi

Da un punto di vista urbanistico, secondo quanto disposto dal vigente P.U.G. di Trepuzzi, l’intervento in progetto interessa aree zonizzate come:

- **ZONA A.T.U. C3 – RESIDENZIALE (art. 20.2 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)**
  1. *L’area come individuata nelle Tavole del PUG è suddivisa in due grandi comparti, uno a nord ed uno a sud del paese.*
  2. *L’indice di edificabilità territoriale (riguardante l’area esterna al perimetro del PdF) è di 0,2 mc/mq.*
  3. *I proprietari delle aree del comparto potranno utilizzare le volumetrie assentite in rapporto alle aree disponibili secondo le seguenti modalità:*
    - a. *il 40% per edificazione residenziale diretta, nel rispetto degli indici, parametri e tipologia edilizia stabiliti dal Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) per i lotti edificatori;*



- b. *il 40% per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata- agevolata, da realizzare secondo le modalità stabilite dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;*
- c. *il 20% residuo (volume premiale) rimane nella disponibilità dei proprietari dei lotti edificatori del comparto e sarà dagli stessi utilizzato come volumetria suppletiva o premiale, rispetto a quella già utilizzabile con le modalità sopra indicate, se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:*
- *I proprietari interessati posseggono aree comprese nel vigente P.d.F. non normate, destinate a servizi o viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi e mai realizzate, che verranno cedute alla P.A. in misura corrispondente alla volumetria disponibile suppletiva o premiale di cui sopra, ricavata applicando alle stesse l'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale previsto per il comparto di riferimento.*
  - *I proprietari interessati posseggono aree nella fascia ferroviaria compresa nei comparti individuati dal PUG, che sono disponibili a cedere alla P.A. in cambio della volumetria suppletiva o premiale consentita nei comparti di cui sopra.*  
*La misura della perequazione è rapportata alla volumetria esprimibile dalle aree cedute, sino al raggiungimento della volumetria suppletiva o premiale di comparto, secondo la seguente distinzione:*
    - *In caso di aree edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità delle stesse;*
    - *In caso di aree non edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale del comparto di riferimento.*
4. *In assenza di tali condizioni le aree e i corrispondenti volumi premiali di cui sopra rimangono sempre nella disponibilità e potenzialità edificatoria dei proprietari del comparto aventi diritto, ma la stessa potrà essere esercitata solo al verificarsi delle condizioni di cui sopra.*
5. *Le volumetrie delle aree residue del P.di F. già destinate a servizi, nonché la volumetria dell'area del giardino del Palazzo Ducale Spinelli, compresa tra le vie Campi, Mascagni e Kennedy, sono utilizzabili dagli stessi proprietari e trasferibili a condizione della cessione volontaria delle stesse aree all'Amministrazione Comunale e della titolarità del cedente di diritti edificatori nelle A.T.U., secondo il principio dell'attribuzione del volume premiale come sopra riportato.*
- **ZONA A.T.U. - S-v.a.r.; S-p.l. (art. 29 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)**
1. *Corrispondono alle aree la cui realizzazione è di pertinenza privata gli spazi classificati come ATU S-V.a.r., A.T.U. S-p.a., A.T.U. S-p.l., A.T.U. S-l.g., A.T.U. S-l.a.c. In tutte queste aree i privati attuatori del comparto mantengono la proprietà del suolo e dovranno realizzare direttamente le opere, prevedendo a proprio carico, in sede di convenzione, gli oneri di gestione e manutenzione delle stesse. I proventi della gestione di questi servizi rimangono di pertinenza privata.*



*La convenzione stabilisce inoltre l'uso pubblico delle opere previste dal presente punto.*

2. *Lo schema di comparto contiene, per le aree di cui al presente articolo, l'ubicazione consigliata e la dimensione da intendersi come limite minimo inderogabile.*
3. *Le destinazioni d'uso consentite in queste zone sono:*
  - a. *gli edifici polifunzionali di interesse collettivo;*
  - b. *edifici e attrezzature per lo sport;*
  - c. *i parcheggi;*
  - d. *le strutture sanitarie;*
  - e. *le attrezzature ricettive e per il tempo libero;*
  - f. *mercati e complessi commerciali.*

*L'altezza massima degli edifici da realizzare in queste aree è di m.10,50.*

Tuttavia, alcune delle aree interessate dal presente progetto, ricadenti nelle zone anzidette, sono sottoposte a “*norme particolari*” del P.U.G., quali:

- **Norme particolari – Lotti Fondiari (art. 38.1 REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)**

1. *All'interno di alcuni comparti classificati come A.T.U. di trasformazione urbana sono presenti alcuni lotti, inseriti in isolati dotati di urbanizzazione primaria realizzata dall'A.C., per i quali non si applicano le norme di attuazione dei comparti di appartenenza.*
2. *Al fine di completare il disegno urbano di queste parti del territorio, per tali lotti si prevede il ricorso ad edificazione diretta, mediante permesso di costruire convenzionato ed oneroso. All'avente titolo alla richiesta di permesso di costruire sarà concessa, da parte dell'A.C., una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella derivante dall'appartenenza al comparto, tale da consentire l'allineamento dei prospetti alla massima altezza esistente dei fronti su strada e un rapporto di copertura massimo del 40% del lotto fondiario.*
3. *Il permesso di costruire potrà comunque essere rilasciato esclusivamente per la costruzione della prima casa dell'avente titolo o di suoi parenti di primo grado, residenti nel Comune o legati ad esso da esigenze lavorative. Questi ultimi non dovranno possedere, a titolo principale, abitazioni nel territorio comunale.*
4. *Il permesso di costruire è rilasciato dietro pagamento degli oneri:*
  - *di urbanizzazione primaria, calcolati sul costo reale delle opere realizzate nell'isolato e certificato dall'UTC;*
  - *di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal punto 8 dell'art.11 delle presenti Norme;*
5. *Si precisa che la volumetria aggiuntiva, assegnata ai lotti fondiari per raggiungere le dimensioni massime sopra riportate, non è da computare in detrazione rispetto alla volumetria di pertinenza pubblica dell'intero comparto.*
6. *I lotti di cui al presente articolo sono perimetrati all'interno del PUG e dei comparti A.T.U. ed indicati in legenda come sub-comparti - “lotti fondiari”. Oltre a tali lotti indicati in planimetria sono assoggettati alle norme di cui al presente articolo tutti i lotti prospicienti strade esistenti alla data di adozione del P.U.G. e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente*



con quelle comunali, per una profondità massima, misurata dal confine stradale, pari a ml.25,00 e per un fronte stradale massimo di ml.20,00.

Inoltre, ai sensi dell'art.1 del Regolamento Attuativo del P.U.G. di Trepuzzi (“Norme particolari – Lotti Fondiari (art.38.1 delle NTA del PUG)”), risulta che:

#### **A. CONDIZIONI SOGGETTIVE RICHIESTE PER L'EDIFICAZIONE**

1. *Le norme di cui all'art. 38.1 - Norme particolari - Lotti Fondiari, consentono il ricorso ad edificazione diretta sia sui lotti presenti all'interno delle aree perimetrare con contorno blu nella tavola 3a del PUG, sia sui «lotti prospicienti strade esistenti alla data di adozione del P.U.G. e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, per una profondità massima, misurata dal confine stradale, pari a ml.25,00 e per un fronte stradale massimo di ml.20,00».*

2. *Il permesso di costruire potrà comunque essere rilasciato esclusivamente per la costruzione della prima casa del proprietario o di suoi parenti in linea diretta, residenti nel Comune, che non possiedono altri immobili destinati a prima abitazione nel territorio comunale.*

*Tali condizioni, relative al rapporto di parentela con il proprietario e agli immobili posseduti nel territorio comunale, andranno attestate attraverso la seguente documentazione, da allegarsi alla richiesta del Permesso a Costruire:*

- *Titolo di proprietà del terreno;*
- *Situazione di famiglia storica;*
- *Certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) dalla quale risultino tutte le unità immobiliari di proprietà del richiedente site nel comune di Trepuzzi;*
- *Dichiarazione, resa in forma di autocertificazione, circa il possesso dei requisiti previsti dall'art.38.1 delle NTA del PUG.*

3. *Per ogni soggetto componente il nucleo familiare che si trovi nella condizione di non possedere altri immobili destinati a residenza nel territorio comunale, idonei a soddisfare il fabbisogno abitativo del nucleo familiare<sup>1</sup>, potrà essere utilizzata, ai fini della costruzione della prima casa, una superficie non superiore a mq.500,00 all'interno di lotti di maggiore estensione aventi le caratteristiche di cui all'art.38.1 delle NTA.*

*Nei lotti fondiari non è previsto “lotto minimo”. Il frazionamento dei terreni ai fini dell'edificazione, nel limite massimo di n.4 p.lle catastali, è ammesso per l'utilizzazione da parte dei soggetti nelle condizioni soggettive sopra richiamate, nel rispetto degli indici e parametri di seguito indicati.*

*L'eventuale porzione residua dei lotti riveniente dai frazionamenti di cui sopra, non utilizzata o non utilizzabile per carenza delle condizioni richieste dall'art.38.1 delle NTA e del presente regolamento, potrà essere oggetto di analoga utilizzazione, sempre ricorrendone le condizioni per il richiedente e per le condizioni urbanistiche del lotto senza ulteriori frazionamenti, fino alla data di approvazione definitiva dei PUE come disciplinata all'art.13 delle NTA del PUG.*

*I Piani Urbanistici Esecutivi, nella localizzazione delle aree destinate alla residenza, vi includeranno tali porzioni residue di lotti non utilizzati o non*

<sup>1</sup> Ai fini della valutazione di idoneità degli alloggi si fa riferimento ai requisiti minimi previsti all'art.2, comma 1, lett.d, punto 1 della Legge Regionale n.54/1984.



*utilizzabili rivenienti dai frazionamenti di cui sopra, se tali pozioni non sono state utilizzate nel frattempo, come sopra specificato.*

*L'edificazione di tali lotti resterà disciplinata dalle NTA del PUE del comparto di appartenenza.*

*Le condizioni soggettive devono essere possedute dal proprietario del lotto, o avente titolo ai sensi di legge ai fini del rilascio del permesso a costruire (art.11 D.P.R.380/2001), alla data della richiesta del permesso medesimo.*

## **B. INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

1. *Come stabilito al comma 2 dell'art.38.1, al richiedente sarà concessa, da parte dell'A.C., una **volumetria aggiuntiva**, rispetto a quella derivante dall'appartenenza al comparto, tale da consentire l'allineamento dei prospetti alla massima **altezza esistente** dei fronti su strada e un **rapporto di copertura** massimo del 40% del lotto fondiario.*
2. *Per il riferimento all'**altezza esistente** si farà riferimento al massimo numero dei piani presenti a prospetto sul fronte stradale interessato, con un limite massimo di due piani fuori terra ed un'altezza non superiore a ml.7,00. In proposito si precisa che il numero massimo di piani edificabili sarà pari a quello maggiore fra i fabbricati insistenti sui lotti limitrofi a quello interessato, nel limite massimo di ml. 100,00 dal confine di quest'ultimo. In assenza di edifici esistenti entro tale distanza il numero massimo di piani edificabili sul lotto interessato sarà pari ad uno e l'altezza massima realizzabile non superiore a ml.4,00.*
3. *Per il calcolo della **volumetria** derivante dall'appartenenza al comparto, in assenza di specifica previsione dell'I.f.f. dello stesso comparto, si stabilisce convenzionalmente, e solo ai fini dell'applicazione del disposto dell'art.38.1 delle NTA che tale volumetria sarà calcolata con riferimento ai seguenti Indici Fondiari:*
  - a) *per le ATU C/2 e C/4: 1,1 mc/mq;*
  - b) *per le ATU C/3: 0,8 mc/mq.*
4. *L'A.C., quindi, concederà agli aventi titolo, attraverso la stipula di apposita convenzione, la restante parte di volumetria assentibile, con riferimento ai parametri già stabiliti dalle NTA per lotto massimo, rapporto di copertura e altezza massima di cui sopra.*

*Il volume suppletivo occorrente per realizzare il volume complessivo di progetto, oltre a quello derivante dall'applicazione dell'Iff convenzionale sopra indicato, è quindi ottenuto, in applicazione della norma art.38.1, comma 2, nei limiti massimi sopra richiamati e di seguito dettagliati:*

**Lotto massimo:** mq.500,00;

**Rapporto di copertura:** non superiore al 40% della superficie del lotto, considerato nella massima estensione ammessa, pari a mq.500,00.

**Numero massimo dei piani fuori terra:** 2 (due).

**Altezza massima:** non superiore al rapporto 1,5 con la larghezza della strada antistante la costruzione, misurata alla base dell'edificio, e comunque non superiore a ml.7.00. Si precisa che è consentito l'arretramento del primo piano rispetto al piano terra nel caso occorra garantire il rispetto dell'altezza massima prescritta sul fronte stradale e si voglia invece raggiungere l'altezza massima consentita di ml.7,00 con il secondo livello.

**Distanze dai confini:** è ammessa la costruzione sul confine. In caso di arretramento dal confine il distacco minimo del fabbricato dalla linea di confine



*non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, e comunque non inferiore a ml.3,00.*

**Distanze dai fabbricati:** è ammessa la costruzione in aderenza. In caso di arretramento dal confine il distacco minimo tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non dovrà essere comunque inferiore a ml.6,00, indipendentemente dal fatto che le pareti siano finestrate o meno.

Nel caso in cui la distanza dal confine di un fabbricato preesistente sia inferiore al minimo stabilito di ml.3,00, il nuovo fabbricato adiacente dovrà rispettare le norme precedentemente riportate in ordine alle distanze dai confini.

**Parcheggi:** Devono essere previsti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume costruito.

### **C. CONDIZIONI URBANISTICHE RICHIESTE PER L'EDIFICAZIONE**

1. La norma stabilisce inoltre che i lotti assoggettabili alle norme dell'art.38.1, oltre a quelli già indicati in planimetria, devono essere «prospicienti strade esistenti alla data di adozione del P.U.G. e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali». A tal proposito si precisa che tali lotti, come previsto ai commi 1-2 dell'art. 38.1 delle NTA, devono essere inseriti in isolati dotati di O.U. primaria realizzate a cura dell'A.C., al fine di completare il disegno urbano di tali parti del territorio, ricucendo e collegando funzionalmente lo stesso al restante territorio urbanizzato, escludendo le zone prospicienti strade rurali esterne al tessuto urbano esistente.

Considerata l'attuale consistenza, distribuzione ed estensione delle infrastrutture viarie e delle reti dei servizi pubblici esistenti, in prima applicazione si stabilisce che le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza sarà ritenuta necessaria per il rilascio dei permessi a costruire sono le seguenti:

- strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m.5,00;
  - fognature bianche e nere o in alternativa sistemi autonomi di smaltimento, conformi alle prescrizioni vigenti di legge;
  - rete elettrica, forza motrice;
  - rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana.
2. La presenza delle opere sopra elencate, almeno per quanto riguarda strade e P.I., ritenute essenziali per il rilascio del P.C., dovrà essere attestata alla data di adozione del PUG, e cioè al 25/01/2003, come previsto all'art.38.1 comma 6 delle N.T.A..

### **D. CONVENZIONE, ONERI, ASSERVIMENTO**

1. La concessione di volume da parte dell'A.C., in aggiunta a quello già edificabile in base all'indice fondiario convenzionale sopra indicato, non è subordinata alla corresponsione di importi riferiti al volume concesso, che tuttavia concorre alla determinazione del costo di costruzione determinato in applicazione delle tabelle previste dalla vigente normativa.
2. Il permesso a costruire resta ovviamente subordinato per legge al pagamento del contributo di costruzione, così come stabilito all'art.16 del D.P.R. n.380/2001.
3. L'A.C. provvede ogni cinque anni all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni





*regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.*

*In sede di prima applicazione gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dalle tabelle allegate in calce al presente regolamento.*

4. *Qualora il richiedente il permesso a costruire volesse asservire al volume da edificare una superficie superiore a quella massima fondiaria ammessa (500 metri quadrati), corrispondente all'intera particella catastale di proprietà, si precisa che la volumetria assentibile e assentita sarà comunque calcolata con riferimento ad una superficie massima di mq.500,00.*
5. *La convenzione stabilirà gli oneri concessori dovuti all'interno delle aree disciplinate come "lotti fondiari", in relazione alle ATU in cui essi ricadono, come da tabelle parametriche allegate in calce al presente regolamento. Essa, inoltre, dovrà contenere il vincolo di inalienabilità della costruzione, per un periodo pari a **dieci anni** dalla data del permesso a costruire, ai fini del mantenimento delle condizioni (prima casa per il proprietario o parenti di primo grado) in virtù delle quali è stato ottenuto il permesso a costruire, ad eccezione delle alienazioni a soggetti che abbiano gli stessi requisiti del venditore e richiesti per l'edificazione.*
6. *La costruzione assentita dovrà avere le caratteristiche tipologiche previste dalle leggi regionali nn.6 e 66 del 1979 e successive modifiche e integrazioni (titolo V) sino ad un massimo di Su di mq 140.*
7. *Il contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001 è fissato e periodicamente aggiornato con apposito atto del Consiglio Comunale in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale.*
8. *Si ricorda che l'art. 11, comma 8 della NTA del PUG stabilisce che l'A.C., prima dell'entrata in vigore del presente regolamento e dopo l'approvazione del PUG, consente ai proprietari che vogliono realizzare nelle zone A e B di pagare gli oneri per UP e US, riferite alla cubatura che intendono realizzare ai sensi delle norme del PdF, al prezzo riportato nelle tabelle parametriche vigenti. Dopo l'entrata in vigore del regolamento verranno applicati i costi contenuti nelle nuove tabelle parametriche facendo riferimento ai costi delle zone omogenee ATU C2-C4, con l'abbattimento del 40% degli stessi per le zone A e B, del 30% per le zone C e del 20% per le zone Monaco e Gallotta e per le residenze e uffici zone D.*

### **3.2 PAI**

In relazione alla perimetrazione del PAI della Regione Puglia le superfici interessate da procedura di esproprio ricadono in area ad "alta e media pericolosità idraulica".

### **3.3 PPTR**

In relazione alla perimetrazione del PPTR della Regione Puglia le superfici interessate da procedura di esproprio ricadono nell'Ambito "Tavoliere Salentino" e nella Figura "La campagna leccese", ma non sono sottoposte ad ulteriori vincoli.

### **3.4 Rilievi**

Si riporta di seguito la documentazione fotografica ritenuta utile a definire lo stato dei luoghi.

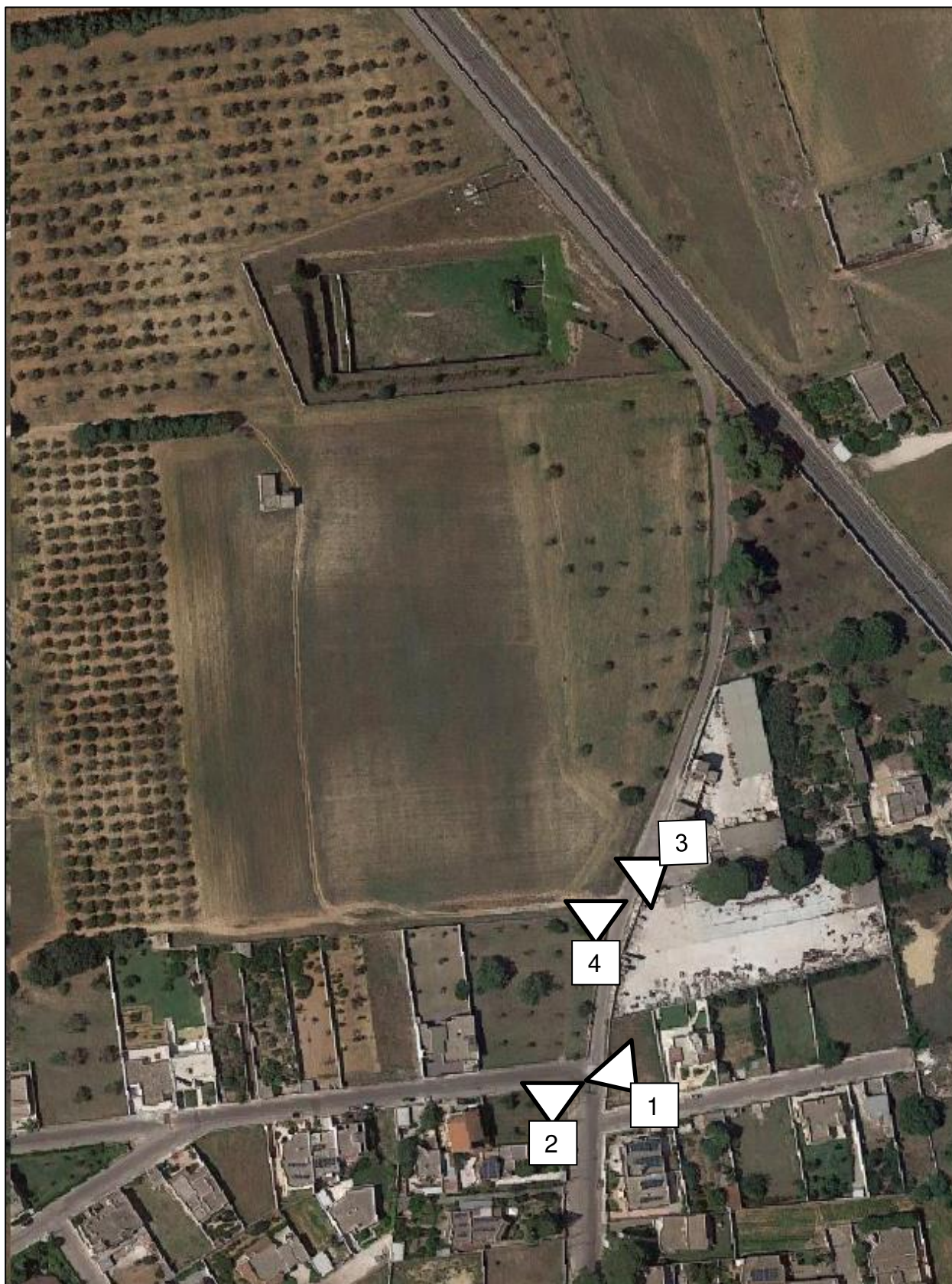


Figura 3-1. Inquadramento dei punti di osservazione.



Figura 3-2. Foto 1 - Angolo Via A.Moro – Via G.Elia (direzione nord-ovest)



Figura 3-3. Foto 2 - Via A.Moro (direzione nord)



Figura 3-4. Foto 3 - Via G.Elia (direzione sud-ovest)



Figura 3-5. Foto 4 - Via G.Elia (direzione nord)

#### 4 Riferimenti normativi

La normativa di riferimento è rappresentata dal testo Unico in Materia di Espropriazione – D.P.R. 327/2001 e s. m. e i..

#### 5 Criteri di stima delle indennità

L'indennità da corrispondere alle Ditte al fine della realizzazione dell'intervento è stata determinata in funzione della destinazione urbanistica prevista nel vigente strumento urbanistico del Comune di Trepuzzi (elaborato "EG.02.00") intersecata con quanto desumibile dalle visure catastali e dal certificato di destinazione urbanistica relativo a n.2 particelle catastali (trasmesso con nota del Comune di Trepuzzi prot. n.4550 del 25/03/2020).

Il calcolo dell'indennità di esproprio, ai sensi del D.P.R. n.327/2001 e ss.mm.ii., deve essere basato sul valore venale del bene.

Per le aree non edificabili l'indennizzo da corrispondere risulta dalla moltiplicazione della superficie da espropriare per il valore agricolo della stessa. Il valore della singola coltura è stato ricavato in base ad indagini di mercato.

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. (*"Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile"*), come modificato in seguito alla sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale, risulta che:

- Comma 1: *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene"*

#### **INDENNITÀ PROVVISORIA = VALORE VENALE**

Il valore delle aree interessate dal presente progetto è stato determinato facendo riferimento alla **D.G.C. del Comune di Trepuzzi n.218 del 06.12.2019**, in particolare:



- per le aree perimetrare nel P.U.G. di Trepuzzi come "**ZONA A.T.U. C3 – RESIDENZIALE**" e situate all'interno del P. di F. vigente è stato considerato un valore pari a **40,00€/mq**;
- per le "**Zone A.T.U. C3 con P.U.E. approvato (lft= 0,2 mc/mq) - Lotti destinati a servizi e strutture ad uso pubblico**" è stato adottato un valore pari a **0,90€/mq**.

Con specifico riferimento alla particella n.752 del Foglio n.20 del Comune di Trepuzzi, avente una superficie complessiva pari a 611m<sup>2</sup>, si evidenzia che la stessa, oltre a ricadere nella perimetrazione "A.T.U. C3" e "A.T.U. - S-p.l.", risulta interessata anche dalla "Norma particolare – Lotto Fondiario". A tal proposito si precisa che la superficie espropriata risulta pari a 78m<sup>2</sup>, pertanto non risulta alterata la "massima estensione ammessa" dall'art.1 del Regolamento Attuativo del P.U.G. di Trepuzzi, pari a mq.500,00.

- Comma 2: "*Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.*"

#### **INDENNITÀ DEFINITIVA = 1,1 \* VALORE VENALE**

- Comma 9: "*qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato*".

#### **INDENNITÀ AGGIUNTIVA = SUPERFICIE \* VALORE AGRICOLO MEDIO**

Nella determinazione totale delle indennità si è tenuto altresì conto di manufatti che, a seguito di sopralluogo, risultano presenti di fatto all'interno delle aree individuate. In relazione ai soprassuoli è stata quindi verificata la presenza di recinzioni e muretti a secco attribuendo quale indennizzo i seguenti valori desunti da indagini di mercato e atti similari:

- **Muro a secco o in blocchi: €/m 60,00;**
- **Recinzione con rete metallica: €/m 20,00.**

## **6 Elenco ditte**

Nell'elaborato "ED.07.01" è riportata una tabella in cui sono indicati i titoli di possesso di ciascuna particella e il calcolo delle relative indennità totali.