



COMUNE DI LEVERANO

Provincia di Lecce

**INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI
EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1.LETT.m)
D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA
SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA
EX DISCARICA IN LOCALITA' "LI PAMPI"
- PROGETTO ESECUTIVO -**

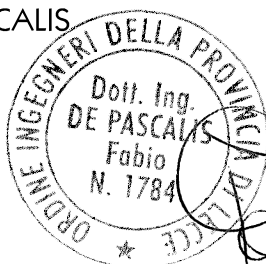
	numero elaborato	titolo elaborato	cod. commessa 2020 070 ca		
	ED.13	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO			
0	GENNAIO 2022	EMISSIONE	-	-	-
Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Contr.	Approv.

PROGETTISTA



Via Carlo Mauro, 2 - 73013 Galatina (LE)
Tel. 0836 568924
www.astraengineering.com
e-mail: info@astraengineering.com


Ing. Fabio DE PASCALIS



Ing. Landolfo Andrea
Ing. Erroi Mauro
Arch. Urso Pierpaolo

COMMITTENTE


COMUNE DI LEVERANO
via C. Menotti, 14
73045 LEVERANO (LE)

	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. MODALITÀ OPERATIVE	4
3. CALCOLO DELLE INDENNITÀ.....	5
4. ALLEGATI	8

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 1/8

 Comune di Leverano	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

1. PREMESSA

La presente relazione illustra il piano particellare degli espropri relativo ai lavori necessari per l'espletamento degli interventi di messa in sicurezza e rimozione della sorgente di contaminazione costituita dai rifiuti abbancati in un'area del Comune di Leverano (ai sensi dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), redatta secondo quanto disposto dal TU sugli espropri (DPR 8 giugno 2001, n. 327).

Nello specifico, si prevede l'esproprio di quei terreni interessati delle aree in corrispondenza delle quali sono presenti i rifiuti e dove saranno installati gli apprestamenti di cantiere ed eseguite le operazioni di stoccaggio temporaneo, vagliatura e frantumazione dei materiali rimossi dalla ex discarica.

I terreni in esame sono ubicati a circa 2 km ad est del centro abitato di Leverano e censiti al catasto del Comune di Leverano nel Foglio 34, p.lle 77, 98 e 144, tutte di proprietà della Ditta Pro Parco Lorenzo Carlino, con sede in Leverano.

Nella figura seguente, estratta dalla Agenzie delle Entrate, è possibile visualizzare le particelle che ricadono all'interno delle aree da espropriare.

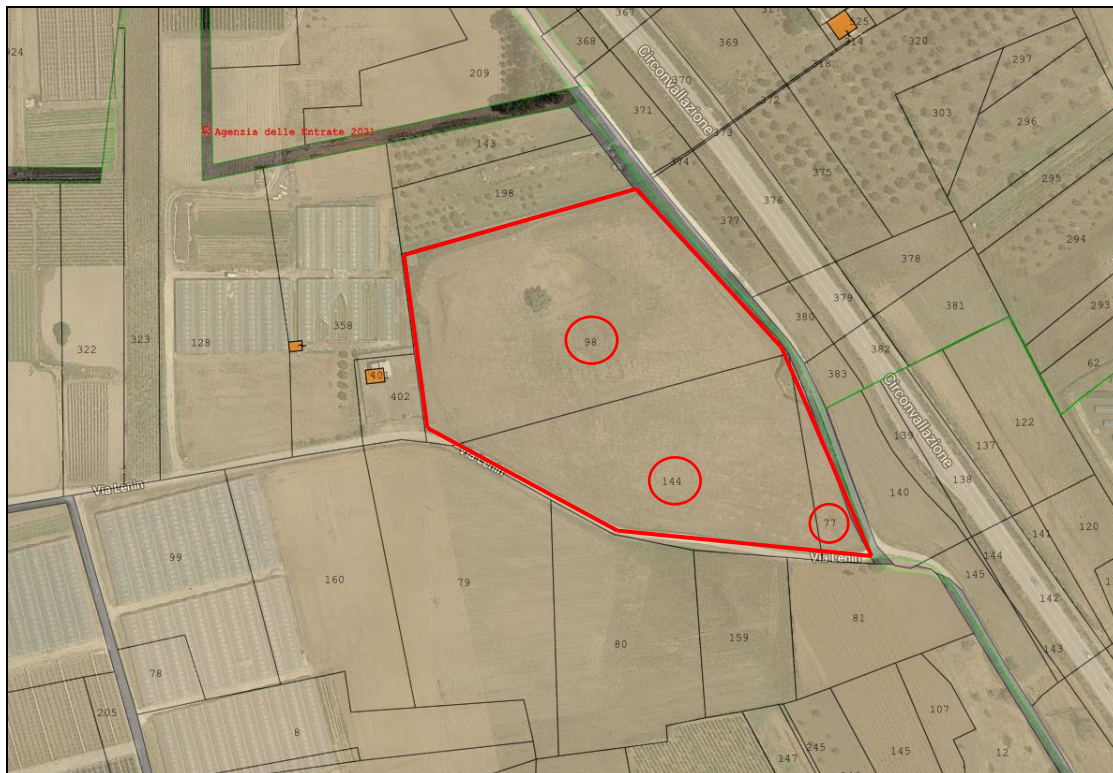



Figura 1: Individuazione delle particelle ricadenti nell'area in esame (Fonte: Agenzia delle Entrate)


	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 2/8

 Comune di Leverano	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI"	
	PROGETTO ESECUTIVO	

Le particelle interessate dall'esproprio, con relativa estensione e destinazione d'uso, sono riportate nella tabella seguente:

Num. Ord.	DATI CATASTALI		SUPERFICIE TOTALE			DESTINAZIONE D'USO
	FG.	Particella	ha	A	ca	
1	34	77	0	11	68	VIGNETO
2	34	98	1	40	02	SEMINATIVO
3	34	144	1	04	82	VIGNETO

Inoltre, in All.2 alla presente, è riportata la planimetria catastale e le visure catastali delle particelle oggetto di esproprio.


	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

2. MODALITÀ OPERATIVE

Per la determinazione delle aree si è proceduto alla ricerca e individuazione dei dati censuari (fogli e particelle), attraverso l'archivio del sito dell'Agenzia delle Entrate SISTER (rif. *All.2 Planimetria catastale e visure delle aree oggetto di esproprio*).

Sono state quindi acquisite tutte le visure catastali delle particelle che sono oggetto del presente piano particellare di esproprio, al fine di analizzare le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti. Infine, si è passati al calcolo delle indennità di esproprio predisponendo un foglio elettronico nel quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto, coltura in atto), gli estremi legislativi che contemplano le modalità di esproprio per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle relative indennità.

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 4/8

 Comune di Leverano	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI"	
	PROGETTO ESECUTIVO	

3. CALCOLO DELLE INDENNITÀ

È evidente che l'esproprio interessa aree che sono funzionali ed essenziali per il completamento del presente intervento di messa in sicurezza di emergenza.

Nella generalità dei casi, queste aree sono individuate tra i suoli privi di soprasuoli e/o fabbricati, sia per una maggiore funzionalità degli immobili, sia per motivi economici.

I terreni oggetto di esproprio ricadono all'interno di un'area tipizzata dal PUG Comunale quale tipizza l'area come F5 "aree per attrezzature sportive", nonché in area F12 "aree e fasce di rispetto".

Dalla visura catastale invece, si può evincere che la destinazione d'uso dei terreni è agricola, nello specifico parte seminativo e parte vigneto.


Pertanto, per tali terreni, il calcolo dell'indennizzo deve essere eseguito ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. n.327/2001, di seguito riportato:

"Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, 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, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola."

Alla luce inoltre della sentenza n. 181 del 7/6/2011 della Corte Costituzionale, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare".

Tale illegittimità si traduce fondamentalmente nella necessità di procedere alla valutazione del valore di mercato dei beni espropriandi, effettuando quindi una stima analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente piano di esproprio.

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 5/8

	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

È stata quindi effettuata una ricerca dei valori di mercato per immobili comparabili a quelli in esame, consultando:

- le contrattazioni effettuate nella zona per la compravendita di beni aventi analoghe caratteristiche produttive;
- le valutazioni di periti nominati per la stima di immobili oggetti di aste giudiziarie di beni aventi analoghe caratteristiche produttive;
- gli annunci di vendita di terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche produttive nella zona.


L'analisi delle compravendite è stata effettuata ricercando suoli agricoli relativi alle colture in atto riscontrate, quali: **seminativo** e **vigneto**.

Di seguito è riportato un estratto del *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Lecce*, ottenuto dopo accurate ricerche di mercato sui terreni agricoli, da cui si evincono i *range* per le quotazioni di ogni singola coltura agricola.

VALORI UNITARI PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI			
Qualità di Coltura	Cod. tabella	Val. minimo	Val. Massimo
Seminativo	E506A	6.000	12.000
Seminativo irriguo	E506A	10.000	22.000
Orto	E506A	11.000	24.000
Frutteto	E506H	10.000	26.000
Vigneto	E506B	18.000	39.000
Vigneto D.O.C. IGP	E506B	21.000	45.000
Uliveto	E506C	11.000	27.000
Pascolo	E506E	4.000	7.000
Bosco alto fusto	E506D	11.000	22.000
Canneto	E506E	6.000	18.000
Agrumeto	E506H	16.000	40.000
Incolto sterile	E506E	900	1.500
Ficheto	E506L	7.000	12.000

Inoltre, da quanto è emerso dai sopralluoghi effettuati in loco, si evince le aree interessate dal presente piano particellare di esproprio non rispecchiano la categoria

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 6/8

	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

dichiarata nelle visure catastali, dato che attualmente si presentano ricoperte di rifiuti ed in stato di non produttività.

Nonostante ciò, in fase di stima è stata ugualmente considerata la coltura indicata in visura catastale su ciascuna area ed il pregio riguardante i terreni ricadenti nel Comune di Leverano.

Tutto ciò premesso ha portato ad adottare il seguente valore unitario di mercato, differente per tipologia di coltura e comprensivo del valore aggiunto per terreni agricoli di pregio come quelli ricadenti nel Comune di Leverano:

- seminativo pari a 0,90 €/m²;
- vigneto pari a 2,80 €/m².

L'importo totale generale per gli espropri sarà quindi calcolato come riportato in *All. I*
Elenco ditte e determinazione indennità esproprio, da cui si evince che:

Indennità d'esproprio Art. 40 c.1 DPR 327/01	€ 45.221,80
Per procedure espropriative (stato di consistenza, immissione in possesso, decreto d'esproprio, voltura, etc.), danni e soprassuolo	€ 5.000,00
Imprevisti e arrotondamenti	€ 278,20
IMPORTO TOTALE GENERALE PER ESPROPRIAZIONE	€ 50.500,00


Di conseguenza, essendo un unico intestatario il proprietario delle particelle andrà indennizzato il seguente importo complessivo, determinato dalla somma degli indennizzi di ogni singola particella:

1. Foglio 34 p.lla 77 = (1.168 m²) = **€ 3.270,40**
2. Foglio 34 p.lla 98 = (14.002 m²) = **€ 12.601,80**
3. Foglio 34 p.lla 144 = (10.482 m²) = **€ 29.349,60**

Pertanto l'importo per il piano particellare di esproprio sarà di € 45.221,80, più ulteriori costi per procedure espropriative, imprevisti ed arrotondamenti, fino ad un complessivo di € 50.500,00.

Si precisa infine che l'indennità di esproprio spetta unicamente al proprietario del bene espropriato.

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 7/8

	COMUNE DI LEVERANO	CA 2020 070
	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI EMERGENZA AI SENSI DELL'ART. 240 C.1 LETT. M) D.LGS. 152/06 MEDIANTE RIMOZIONE DELLA SORGENTE DI CONTAMINAZIONE PRIMARIA EX DISCARICA IN LOCALITÀ "LI PAMPI" PROGETTO ESECUTIVO	

4. ALLEGATI

ALL.1 – ELENCO DITTE E DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

ALL.2 – PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

	CAPOGRUPPO ASTRA ENGINEERING SRL	ED.13	REV. 0
	ING. LANDOLFO ANDREA – ING. ERROI MAURO ARCH. URSO PIERPAOLO	PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	PAGINA 8/8

Num. Ord.	Ditta	DATI CATASTALI					Regione agraria n.1 Superficie da espropriare			Coltura e classe catastale		Coltura in atto	Valore di mercato Art. 40 c.1 DPR 327/2001	Indennità Art. 40 c.1 DPR 327/2001	Indennità Totale
		FG.	Particella	ha	a	ca									
							ha	a	ca	Qualità	Classe	Qualità	Euro/m²	Euro	Euro
COMUNE DI LEVERANO - PROV. LECCE - REGIONE AGRARIA N.1															
1	Pro Parco Lorenzo Carlino, con sede in Leverano, C.F. 93039470757	34	77	0	11	68	0	11	68	VIGNETO	2	NESSUNA	€ 2,80	€ 3.270,40	€ 3.270,40
2	Pro Parco Lorenzo Carlino, con sede in Leverano, C.F. 93039470757	34	98	1	40	2	1	40	2	SEMINATIVO	1	NESSUNA	€ 0,90	€ 12.601,80	€ 12.601,80
3	Pro Parco Lorenzo Carlino, con sede in Leverano, C.F. 93039470757	34	144	1	4	82	1	4	82	VIGNETO	2	NESSUNA	€ 2,80	€ 29.349,60	€ 29.349,60
	TOTALE AREA ESPROPRIANDA ED INDENNITA' BASE						2	55	152					€ 45.221,80	€ 45.221,80
										Indennità d'esproprio Art. 40 c.1 DPR 327/01				€ 45.221,80	
										Per procedure espropriative (stato di consistenza, immissione in possesso, decreto d'esproprio, voltura, etc.), danni e soprassuolo				€ 5.000,00	
										Imprevisti e arrotondamenti				€ 278,20	
										IMPORTO TOTALE GENERALE PER ESPROPRIAZIONE				€ 50.500,00	





Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 19.19.26 Fine

Visura n.: T426723 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEVERANO (Codice: E563)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE
	Foglio: 34 Particella: 77

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	34	77		-	VIGNETO 2	11 68		Euro 17,49 L. 33.872	Euro 8,14 L. 15.768	Impianto meccanografico del 14/09/1977
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRO PARCO LORENZO CARLINO con sede in LEVERANO	93039470757*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2001 Trascrizione in atti dal 13/06/2001 Repertorio n.: 20345 Rogante: ANGLANA MASSIMO Sede: LEVERANO Registrazione: Sede:	
		COMPRAVENDITA (n. 13383.1/2001)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 19.20.28 Fine

Visura n.: T427013 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEVERANO (Codice: E563)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE
	Foglio: 34 Particella: 98

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	34	98		-	SEMINATIVO 1	1 40 02		Euro 72,31 L. 140.020	Euro 32,54 L. 63.009	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/01/1994 COME DA MODELLO 26 (n. 91.1/1990)
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRO PARCO LORENZO CARLINO con sede in LEVERANO	93039470757*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2001 Trascrizione in atti dal 13/06/2001 Repertorio n.: 20345 Rogante: ANGLANA MASSIMO Sede: LEVERANO Registrazione: Sede:	
		COMPRAVENDITA (n. 13383.1/2001)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 19.21.33 Fine

Visura n.: T427367 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEVERANO (Codice: E563)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE
	Foglio: 34 Particella: 144

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	34	144		-	VIGNETO 2	1 04 82		Euro 156,99 L. 303.978	Euro 73,08 L. 141.507	Impianto meccanografico del 14/09/1977
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRO PARCO LORENZO CARLINO con sede in LEVERANO	93039470757*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2001 Trascrizione in atti dal 13/06/2001 Repertorio n.: 20345 Rogante: ANGLANA MASSIMO Sede: LEVERANO Registrazione: Sede:	
		COMPRAVENDITA (n. 13383.1/2001)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria