



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Città di Trani

Medaglia d'argento al merito civile
Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA IV - URBANISTICA, DEMANIO E AMBIENTE



RUP

Arch. Francesco PATRUNO

SUPPORTO AL RUP

Ing. Pierluigi TALARICO

PROGETTISTI

Arch. Francesco GIANFERRINI

Arch. Francesco VITAGLIANO

Ing. Elisabetta Viviana CRACA

TIMBRI E FIRME

ELABORATO

ARGOMENTO

PROGRESSIVO

REVISIONE

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

R

4

0

RAPPORTO GRAFICO

REVISIONE

NOTE DI REVISIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

0

Progetto Definitivo

Novembre 2022

☒

☒

1

2

3

4

BONIFICA, MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE
AMBIENTALE DELLA COSTA NORD

CUP: C75F21000020001

1. Introduzione

Il Comune di Trani, nell’ottica di una riqualificazione della città, ha individuato, all’interno della città vari ambiti, tra i quali è compresa la fascia costiera ove è ubicata tra l’altro l’area ex “distilleria Angelini”.

Con determina dirigenziale n. 187 del 01/03/2021 il Dirigente dell’Area Urbanistica, in conseguenza al Decreto Interministeriale n.395 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 285 in data 16/11/2020, avente ad oggetto le procedure per la presentazione delle proposte per l’attuazione del “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare - PINQuA”, affidava l’incarico per redigere la Proposta preliminare per la partecipazione al predetto Programma. Successivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 12/03/2021 veniva approvata la proposta di candidatura a finanziamento per il Comune di Trani denominata “PINQuA Costa Nord”, ricomprensive tutti i sopra descritti progetti ricadenti una vasta area costiera a ridosso del Castello di Trani inglobando al proprio interno aree di proprietà pubblica e demaniale oltre che di proprietà privata.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 16/07/2021, al fine di conformare le previsioni urbanistiche del P.U.G. oggi vigenti sulle aree del complesso delle “Ex Distillerie Angelini”, a quelle riportate nel protocollo di intesa e quindi nel progetto di fattibilità “PINQuA Costa Nord”, veniva espresso indirizzo per avviare ai sensi dell’art. 11 e 12 della Legge Regione Puglia n. 20 del 27/07/2001 procedura di variante urbanistica.

In data 07/10/2021, veniva pubblicato il decreto del Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità Sostenibili contenente gli elenchi delle proposte ammesse al finanziamento del PINQuA, dove il Comune di Trani si posizionava al terzo posto assoluto nella graduatoria nazionale.

In considerazione dei termini recati dal PNRR per la conclusione degli interventi (31/03/2026) il Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità Sostenibili, con decreto n. 383 del 07/10/2021, stabiliva la necessità per gli Enti inseriti nell’elenco delle Proposte ammesse di trasmettere un cronoprogramma rimodulato compatibilmente con la data suddetta (termine di 365 giorni a decorrere dalla stipula della convenzione per trasmettere la determina a contrarre) e di fornire esplicita conferma della volontà di accedere al finanziamento, pena la perdita dello stesso.

Conseguentemente, anche alla luce degli esiti delle interlocuzioni condotte con gli esponenti delle forze politiche presenti nel massimo consenso cittadino, il Sindaco, con nota prot. n. 53775 del 11/10/2021, sulla base di considerazioni assunte in merito alla circostanza ed opportunità di porre in essere le procedure più rapide per la predisposizione di tutti gli atti necessari all’attuazione ed esecuzione dell’intervento per non perdere il finanziamento ottenuto, formulava atto di indirizzo affinché si procedesse all’avvio della procedura espropriativa finalizzata all’acquisizione mediante risorse comunali delle aree di proprietà privata. Al riguardo sono risultati determinanti i restringimenti dei tempi imposti dal Ministero, successivamente alla pubblicazione del bando ed alla formulazione delle candidature, la cui nuova scadenza del marzo 2026 si

presenta inconciliabile con i tempi necessari alla approvazione di una variante urbanistica, per sua natura strutturale.

Del resto, vedasi la volontà politica espressa dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n.29 del 21/04/2022, con la quale il C.C. in fase di approvazione del Bilancio Previsionale ha espressamente previsto di acquisire l’area di proprietà della Guastamacchia S.p.a. mediante accensione di mutuo con Cassa Depositi e Prestiti.

Pertanto, l’Amministrazione comunale modificava la proposta di finanziamento prevedendo l’acquisizione dell’area attraverso la modalità più rapida ossia la procedura di esproprio con fondi comunali, senza dover ricorrere ad alcuna ritipizzazione/variante urbanistica dell’area in quanto già conforme con l’opera pubblica oggetto di finanziamento (parco urbano).

Nell’ambito dell’intervento previsto nella progettazione preliminare, saranno sviluppati temi specifici attinenti alla riqualificazione funzionale di edifici esistenti, alla bonifica e demolizione degli impianti dismessi dell’ex Distilleria, valorizzazione dell’area con la realizzazione di un parco con verde attrezzato e spazi pedonali ed aree verdi.

Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi alla acquisizione delle aree da occupare, sono stati effettuati dei sopralluoghi per prendere visione dello stato di fatto delle aree interferenti con l’opera in progetto al fine di poter valutare come le future opere vadano ad interferire con il tessuto urbano presente.

Già nella proposta di progettuale sono state definite le aree interessate dall’intervento, ai fini dell’esecuzione del progetto, con indicazione di ciascuna particella.

Gli interventi che si andranno a realizzare riguarderanno aree ricadenti nel catasto terreni e fabbricati come meglio di seguito elencate:

- a) Catasto Terreni:
 - Al foglio 13 particella 18, 20, 466, 956 e 958;
- b) Catasto Fabbricati
 - Al foglio 13 particella 19, 22, 23, 326, 446, 447, 452, 454, 455, 456, 457, 458, 952, 953, 954, 955, 957, 21 e 250 ex 147.

In questa sede si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dall’esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l’individuazione della fascia di esproprio.

2. Descrizione delle aree

2.1 Caratteristica e Consistenza

L’ambito di intervento è occupato interamente da una parte dell’ex area industriale della città di Trani, dismessa negli ultimi decenni del ‘900, costituendo un problema per le funzioni residenziali limitrofe, gli

edifici presenti che si trovano sul fronte opposto di via Finanzieri e via Romito, e nel lotto adiacente all’impianto di depurazione, di recente costruzione.

La presenza di capannoni abbandonati, in avanzato stato di degrado ed in parte crollati, con presenza di rifiuti e scarti di lavorazione ancora presenti sulle pertinenze esterne con fenomeni di contaminazione delle aree a causa dei materiali di risulta dei processi produttivi, rendono poco vivibile la zona abitata.

A questo si aggiunge l’impossibilità di raggiungere la costa in totale sicurezza e la mancanza di aree pedonali verdi attrezzate, in un quartiere per giunta così vicino alla Cattedrale e al centro storico.



Gli interventi previsti dal progetto, si configurano come una grande opportunità non solo per creare nuovi spazi dell’abitare con servizi e standard adeguati, in aree attualmente degradate e occupate da immobili fatiscenti, ma anche di incrementare la qualità abitativa delle zone residenziali limitrofe, fornendo parcheggi, spazi pedonali, aree verdi e rendendo accessibile la costa.

2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall’intervento, indicate nell’elenco ditte e nel piano particellare, sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto. I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

3. Criteri per la definizione dell’indennità di esproprio

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l’acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i. stabilisce che l’autorità competente alla realizzazione di un’opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell’indennizzo.

L’entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole ditte, si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente

illegittimi i commi 2 e 3 dell’art.40 del TU Espropri), che permette di affermare che l’indennità di esproprio dei terreni agricoli debba essere pari al valore di mercato degli stessi.

3.1 AREA EDIFICABILE

Le aree in questione ricadono nella zona destinata ad “*Aree per edilizia giudiziaria (EG)*” ed in parte a Viabilità, del PUG di Trani, mentre il vecchio PRG tipizzava l’area in “*Zona B Residenziale moderna*” e “*Verde Parco*”.

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell’art. 37, del D.P.R. 327/01 e s.m.i., l’indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

In via preliminare appare utile evidenziare, che dalle visure storiche è emerso, che la maggior parte del complesso risultava essere accatastato in categoria D/7 (destinazione per attività industriali), allorquando la “Distilleria di Trani” si presentava quale opificio tecnicamente organizzato e funzionante.

Allo stato non può dirsi altrettanto, visto lo stato di fatto delle fabbriche, che risultano essere in totale stato di abbandono e a rischio crollo, rendendo l’impianto non più funzionale allo scopo industriale, sin da impedire ogni confronto estimativo in ragione delle risultanze catastali.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni immobili, oggetto della presente relazione, si rende necessaria una scelta idonea di procedimento di valutazione che sia finalizzato ad una corretta formulazione del giudizio di stima.

Il carattere non ordinato del bene in questione (ad eccezione del corpo di fabbrica esterno e dell’abitazione), ne rende difficile una valutazione del tipo “sintetico comparativo” formulata, appunto, con altri beni a questo simili, elementi che finiscono per agire al ribasso sul valore di mercato dei suoli.

Facendo riferimento alla perizia redatta dall’arch. Francesco Vitagliano, la stima verrà definita attraverso il valore di mercato dell’immobile riqualificato e reso commensurabile nel mercato, richiamando la relazione di stima dell’Ing. Alfredo Fiore in virtù della procedura fallimentare, conclusasi con Decreto n.638 del 25.01.2010.

La perizia dell’ing. Fiore è stata redatta anteriormente alla delibera di Adozione del PUG di Trani (adottato con delibera di C.C. n.29 del 26.07.2006 e approvato con delibera di C.C. n.8 del 31.03.2009) e quindi tenendo conto della previgente destinazione urbanistica dell’area in questione. In particolare, nella suddetta perizia il valore stimato è pari ad € 851.973,70. Al predetto valore, così come sopra determinato, si è aggiunto, altresì, il valore dell’area destinata a zona verde parco, (ex destinazione del PRG) mq 8.092 (i valori presi in esame si riferiscono alla coltura “Orto Irriguo” pari a €/Ha 22.929,00 (€/mq 2,29) – anno 2003 attualizzati al 2006 diventano €/mq 4,38) pari a € 35.442,96 nonché il valore dell’area destinata a strada mq 504 * 35€/mq = **€ 17.650** ed infine il valore del fabbricato ricadente sulle particelle 465 e 446 (quotazione OMI anno 2005 – secondo semestre destinazione produttiva €/mq 515,00) 760,00 mq x €/mq 520,00 = **€ 391.400,00**.

In tal modo, il perito ha stimato l’intero complesso edilizio per un valore complessivo di **€ 1.296.456,66** (€ 851.973,70+35.442,96+17.640,00+391.400,00).

Gli interventi edilizi oggetto di esproprio, finanziati nell’ambito del programma PINQuA, ricadono solo parzialmente sulla vasta area di proprietà della Guastamacchia S.p.a. così come valutata pari ad **€ 1.296.456,66**, essendo piuttosto escluse le p.lle 465 e 446, ne deriva che l’area interessata alle opere in questione è stimata, nell’ambito della procedura fallimentare, per un importo di **€ 905.056,66**.

Ne consegue che il valore dell’immobile da espropriare viene stimato in **€1.185.039,54** ovvero il prezzo di acquisto da parte della Guastamacchia S.p.a. pari a € 905.056,66 (determinato sulla vecchia e più favorevole destinazione urbanistica del suolo), con rivalutazione monetaria pari a € 179.201,22 ed interessi € 100.781,66 a far data dal decreto di acquisto 25.01.2010.

Sono facenti parte dell’esproprio la porzione di due particelle, confinanti con l’ex distilleria, tipizzate, secondo il vigente strumento urbanistico, come “viabilità di PUG”, così come erano già tipizzate nel vecchio PRG.

Considerando il suddetto valore al mq delle aree destinate a strada possiamo stimare le porzioni di particella come di seguito:

- P.lla 21: 73,00 mq x 35€/mq = € 2.555,00 con rivalutazione monetaria pari a € 882,10 si ha un valore di € 3.437,10;
- P.lla 250 ex 147: 47,00 mq x 35€/mq = € 1.645,00 con rivalutazione monetaria pari a € 567,192 si ha un valore di € 2.212,92.

4. Riepilogo degli oneri di acquisizione

Quadro economico		
a)	Indennità base di esproprio ex distilleria	€ 1.185.039,54
b)	Indennità di occupazione temporanea per attività di indagini propedeutiche alla progettazione definitiva/esecutiva	€ 8.229,44
c)	Indennità per registrazione, trascrizioni, volture, notifiche varie, frazionamenti	€ 47.000,00
	Sommano le indennità totali	€ 1.240.268,98
	Per arrotondamento	- € 268,98
	Totale	€ 1.240.000,00

Trani, 24 Agosto 2022

I progettisti
Arch. Francesco Gianferrini

Arch. Francesco Vitagliano

Ing. Elisabetta Viviana Craca

Documentazione Fotografica

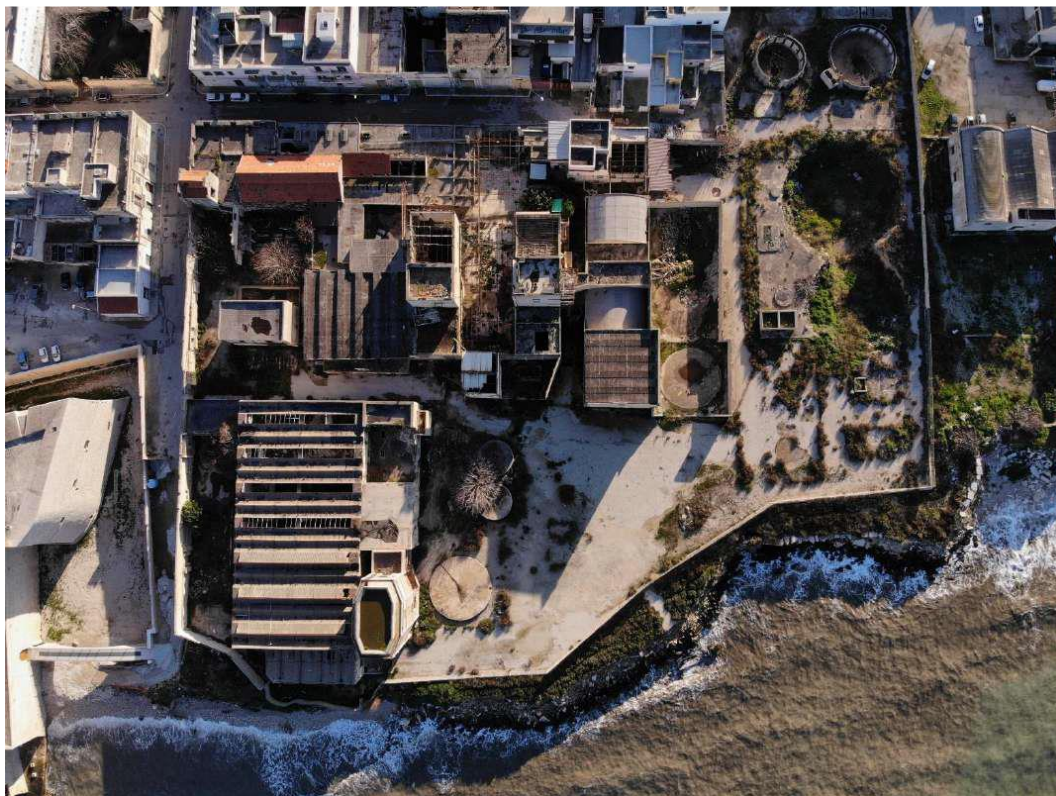
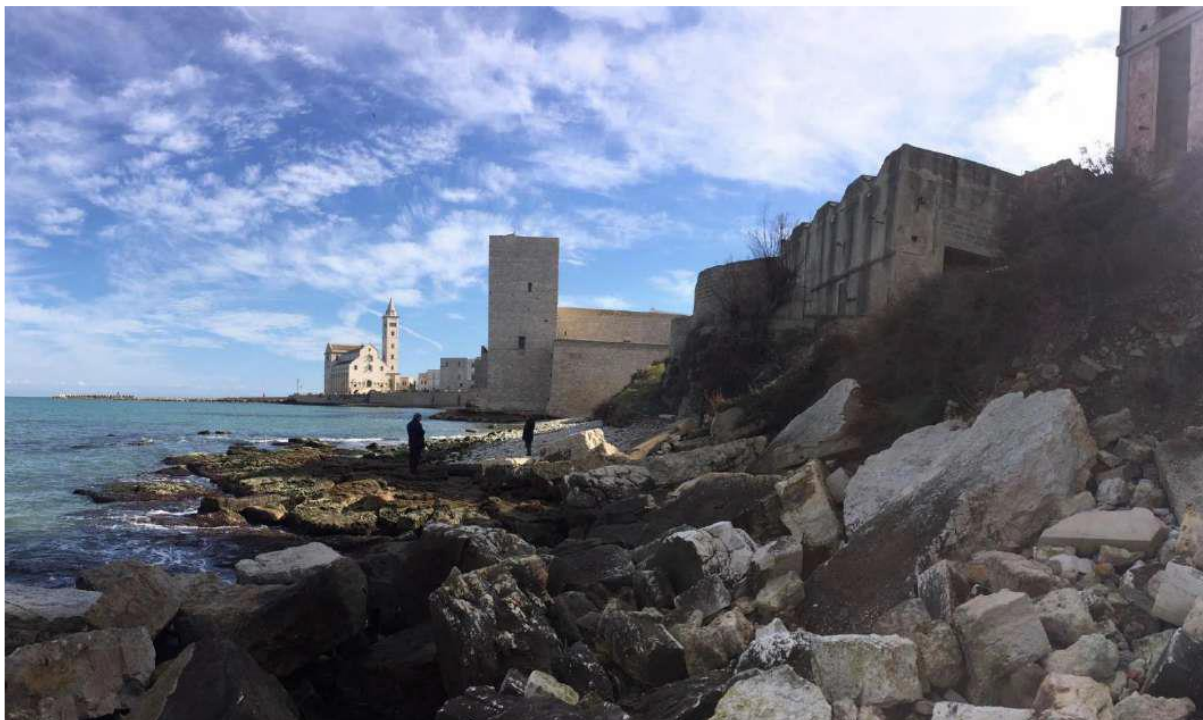


Foto aerea dell'area dell'ex Distilleria.



Foto area degli impianti industriali dismessi, nella loro attuale condizione di degrado e abbandono.



Stato di attuale degrado della costa.



Vista dal Castello dell'ambito di intervento.



Area dell'ex Distilleria.

Allegato II

Dati catastali delle aree interessate dagli interventi

Dati catastali delle aree interessate dagli interventi											
n.	Foglio	Part.IIIa	Catasto Terreni				Catasto fabbricati			Intestari	Titolarità/quota
			Qualità	ha	are	ca	Sub	Categoria	Consistenza		
1	13	822			46	90				Demanio Pubblico Dello Stato	
2		821			11	61				Demanio Pubblico Dello Stato	
3		451		3	15	54				Demanio Pubblico Dello Stato	
4		18	Orto		5	25				Guastamacchia S.P.A	1/1
5		19	Ente Urbano		1	58				Guastamacchia S.P.A	1/1
6		20	Orto		6	26				Guastamacchia S.P.A	1/1
7		21*	Ente Urbano				/	C3	133 mq	Dell'erba Anna	1/1
8		250 ex 147**	Ente Urbano				/	C2	36 mq	Di Tondo Francesco	1/1
9		22	Ente Urbano				/	A4	4,5	Guastamacchia S.P.A	1/1
10		23	Ente Urbano		1	67	1	A4	4,5	Guastamacchia S.P.A	1/1
							2	A4	2,5		
							4	A3	5		
11		326	Ente Urbano		4	36		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
12		466	Area			51				Guastamacchia S.P.A	1/1
13		447	Ente Urbano		3	42				Guastamacchia S.P.A	1/1
14		452	Ente Urbano		39	43		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
15		454	Ente Urbano			7		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
16		455	Ente Urbano		31	71	1	F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
							2	A3	6,5		
17		456	Ente Urbano		8	35		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
18		457	Ente Urbano			12		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
19		458	Ente Urbano			49		F4		Guastamacchia S.P.A	1/1
20		952	Ente Urbano		2	7				Guastamacchia S.P.A	
21		953	Ente Urbano		1	51				Guastamacchia S.P.A	
22		954	Ente Urbano			34				Guastamacchia S.P.A	
23		955	Ente Urbano			67				Guastamacchia S.P.A	
24	956	Orto		1	1				Guastamacchia S.P.A	1/1	
25	957	Ente Urbano		2	47				Guastamacchia S.P.A		
26		958	Orto			41				Guastamacchia S.P.A	1/1

*Superficie interessata all'esproprio pari a mq 73,00

** Superficie interessata all'esproprio pari a mq 47,00