



COMUNE DI TRANI

PROVINCIA DI BARLETTA-ANDRIA-TRANI

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO RICADENTE IN CONTRADA MATINELLE NEL COMUNE DI TRANI



PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Francesco Patruno

Progettazione:

Arch. Francesco Gianferrini

Titolo elaborato:

Piano particellare preliminare di esproprio delle aree

Rev.	Data	Descrizione	Nome file	Redatto	Verificato	Approvato
A	Maggio 2021	Emissione				



Sommario

1. Introduzione	1
2. Descrizione delle aree	1
2.1 Caratteristica e consistenza	1
2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate	2
2.3 Criteri generali	3
3. Criteri per la definizione delle indennità di esproprio	3
4. Calcolo delle indennità di esproprio	3
4.1 Aree agricole	3
4.2 Aree edificabili	6
5. Riepilogo degli oneri di acquisizione	7

Allegati

- I. Documentazione fotografica
- II. Dati catastali delle aree interessate dagli interventi
- III. Indennità di espropriazione
- IV. Elaborato grafico con individuazione delle particelle da espropriare



1. Introduzione

Il COMUNE DI TRANI, capoluogo della provincia Barletta-Andria-Trani, intende richiedere contributi per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana inseriti in un progetto coordinato finalizzato al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree che verranno interessate dai lavori previsti nello studio di fattibilità tecnico-economico riguardanti i seguenti macro interventi:

- 1) manutenzione per il riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche;
- 2) realizzazione di mobilità sostenibile.

Nell'ambito di ciascun macro intervento saranno sviluppati temi specifici attinenti la messa in sicurezza della falesia, la rifunzionalizzazione di aree di particolare interesse paesaggistico, la realizzazione di viabilità alternativa lungo la costa con sistemazione di aree attrezzate per la sosta ed il tempo libero, nonché il recupero di elementi preesistenti di interesse paesaggistico.

La maggior parte dell'area oggetto di intervento ricade nel contesto territoriale definito nel PUG vigente "Costa Est" in parte tipizzate come aree edificabili ed in parte zona agricola.

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 le realtà agricole ed antropiche presenti.

2. Descrizione delle aree

2.1 Caratteristica e Consistenza

Le aree interessate ricadono tutte nel territorio del Comune di Trani. L'area è caratterizzata da zone agricole di colture a seminativo, orto e vigneto, mentre la maggior parte dell'area risulta edificata e/o edificabile. In tali aree sono presenti tipologie con destinazione residenziale costituite da villini unifamiliari.



Dal punto di vista morfologico l'area è caratterizzata dalla presenza continua su tutto il tratto di una falesia con un fronte di altezza variabile da un minimo di 2-3 metri ad un massimo di 10-15 metri.

Il fronte della falesia delimita una spiaggia in roccia calcarea compatta la cui profondità misurata dalla battigia al fronte della stessa falesia è anch'essa variabile da un minimo di pochi metri ad un massimo di qualche decina di metri.

La sommità delimita un'area pianeggiante racchiusa tra la linea di costa e la S.S. 16 – Adriatica, strada classificata a valenza paesaggistica. Quest'area è stata nel passato oggetto di interventi di edilizia residenziale estensiva bassa, ed è caratterizzata, come già accennato in precedenza, da tipologie di villini unifamiliari, la maggior parte dei quali distanti dalla costa 100-150 metri.

Con la realizzazione dell'opera risulta necessario provvedere alla demolizione di alcune recinzioni di ville esistenti.

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.



2.3 Criteri Generali

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie residua della stessa risulti non più economicamente utilizzabile per le attività agricole, e comunque nel caso di superfici di modesta entità;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse.

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.

4. Calcolo dell' indennità di esproprio

4.1 Aree Agricole - calcolo delle indennità' d'esproprio dei terreni agricoli (non edificabili)

Al fine della determinazione delle indennità provvisorie di espropriazione si è tenuto conto del valore venale dei beni, in conformità a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, depositata in data 10.06.2011, che ha dichiarato l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Ai fini della determinazione delle indennità da corrispondere si è fatto riferimento al listino dei valori immobiliari dei terreni Agricoli del Comune di Trani (Listino 2021 – rilevazione anno 2020 – Quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune – Exeo edizioni).

Le aree agricole ricadono in "ZONA AGRICOLA E3" di valore eccezionale A, che comprende il territorio costiero orientale, sul confine con il territorio di Bisceglie, coincidente con l'ambito territoriale distinto (ATD/Gal) del Decreto Galasso e l'ATD sistema geomorfologico (Iama Paterno) ed è tipizzato come "Zona F/3-Parco urbano" (art. 4.08.2 delle NTA);

Per ogni qualità di coltura oggetto di rilevazione sono stati:



"LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO RICADENTE IN
CONTRADA MATINELLE NEL COMUNE DI TRANI " – STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICO

- individuati i valori massimi e minimi ordinari;
- vagliati ed individuati i parametri più influenti sul valore dei terreni agricoli;
- definito il coefficiente numerico che rappresenta ogni livello della scala qualitativa di ciascun parametro di stima.

Dal listino per il Comune di Trani sono stati estratti i valori di mercato unitari minimi e massimi per ettaro ordinariamente riscontrabili.

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Valore minimo [€/ha]	Valore massimo [€/ha]
Seminativo	A669A	7.000,00	14.000,00
Seminativo irriguo	A669A	12.000,00	24.000,00
Orto irriguo	A669B	28.000,00	42.000,00
Frutteto	A669D	14.000,00	30.000,00
Vigneto	A669C	16.000,00	45.000,00
Vigneto in zona a D.O.C.G.	A669N	34.000,00	70.000,00
Vigneto in zona a D.O.C.		25.000,00	50.000,00
Uliveto	A669I	13.000,00	26.000,00
Pascolo	A669F	1.000,00	2.000,00
Colture floro vivaistiche - Vivaio	A669M	32.000,00	55.000,00
Agrumeto	A669D	15.000,00	32.000,00
Mandorleto	A669D	6.000,00	12.000,00
Incolto sterile	A669F	900,00	1.700,00

Valori unitari in euro per ettaro (minimo e massimo) per qualità di coltura

Per determinare il valore venale dei terreni agricoli di proprietà privata interessati dagli interventi previsti dal progetto è stata utilizzata la seguente formula multiparametrica di tipo moltiplicativo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$$

dove

- V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura;
- k_i = coefficiente numerico determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.



**"LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO RICADENTE IN
CONTRADA MATINELLE NEL COMUNE DI TRANI " – STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICO**

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni qualità di coltura che caratterizza le particelle interessate dagli interventi.

Tabella A669A - Seminativo					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1.00	pianeggiate	1.00	buono	1.00
buona	0.93	acclive	0.95	sufficiente	0.95
discreta	0.85	mediocre	0.90	insufficiente	0.90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1.00	Eccellente	1.00	Medio app.	1.00
Normale	0.95	Normale	0.95	Piccolo app.	0.95
Penalizzante	0.90	Cattiva	0.90	Grande app.	0.90

Coefficienti moltiplicativi per seminativo

Tabella A669C - Vigneto					
Fertilità		Accesso		Ubicazione	
ottima	1.00	buono	1.00	Eccellente	1.00
buona	0.98	sufficiente	0.95	Normale	0.95
discreta	0.95	insufficiente	0.90	Cattiva	0.90
Età		Qualità ess.		Impianto	
Piena maturità	1.00	Uva da tavola	1.00	A tenda	1.00
Prossimo imp.	0.90	Uva da vino	0.70	A filari	0.80
Prossimo estirp.	0.80	-	-	-	-

Coefficienti moltiplicativi per vigneto

Tabella A669F – incolto sterile					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
Pianeggiante o poco acclive	1.00	buono	1.00	Eccellente	1.00
		sufficiente	0.90	Normale	0.90
moto acclive	0.80	insufficiente	0.80	Cattiva	0.80

Coefficienti moltiplicativi per incolto sterile



Per i seminativi il valore venale è pari a

$$V \text{ fondo} = \text{€/ha } 14.000,00 * 0,93 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,95 = \text{€/ha } 10.605,00$$

$$V \text{ al mq} = 10.605,00 \text{ €} / 10.000 \text{ mq} = 1,06 \text{ €/mq} \sim 1,10 \text{ €/mq}$$

Per i vigneti il valore venale è pari a

$$V \text{ fondo} = \text{€/ha } 45.000,00 * 0,98 * 0,95 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 = \text{€/ha } 35.820,00$$

$$V \text{ al mq} = 35.820,00 \text{ €} / 10.000 \text{ mq} = 3,58 \text{ €/mq} \sim 3,60 \text{ €/mq}$$

Per i terreni incolti il valore venale è pari a

$$V \text{ fondo} = \text{€/ha } 1.700,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 = \text{€/ha } 1.377,00$$

$$V \text{ al mq} = 1.377,00 \text{ €} / 10.000 \text{ mq} = 0,14 \text{ €/mq} \sim 0,20 \text{ €/mq}$$

4.2 Aree Edificabili

Da un sopralluogo si evince che sono coinvolte aree edificabili ricadenti nel comparto Comparto Cp/29, area di nuovo insediamento di tipo estensivo, in cui il PUG persegue la tutela del paesaggio, la salvaguardia del bene costa e delle visuali nei punti in cui è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

I valori sono stati determinati partendo dalla relazione di stima dei valori unitari delle Aree Fabbricabili del Comune di Trani, ed in particolare si è fatto riferimento ai valori previsti per le "Zone estensive" ai quali è stato applicato un coefficiente di adeguamento del prezzo all'attualità ed un coefficiente correttivo per tener conto di suoli soggetti a PUE, ma privi di esso:

$$V \text{ suolo edif} = V_u * k_1 * k_2$$

$$k_1 = \text{coefficiente di adeguamento del prezzo} = 10,66$$

$$k_2 = \text{coefficiente correttivo} = 0,35$$

$$V \text{ suolo edif} = 28 * 1.1066 * 0.65 = \text{in c.t. } 20.00 \text{ €/mq}$$



5. Riepilogo degli oneri di acquisizione

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 330.000,00

Quadro economico espropriazioni

a)	Indennità base di esproprio	€ 292.230,50
b)	Indennità per eventuale demolizione e ricostruzione manufatti (recinzioni muri perimetrali)	€ 50.000,00
c)	Indennità per registrazione, trascrizioni, voltture, notifiche varie, frazionamenti (€ 1.000,00 per ogni particella)	€ 77.000,00
	Sommano le indennità totali	€ 419.230,50
	Per arrotondamento	€ 769,50
	Totale	€ 420.000,00

Trani, 3 luglio 2021

Il progettista

Arch. Francesco Gianferrini

Allegato I

Documentazione fotografica



aree agricole con colture ad orto e seminativo



tratto interessato da manufatti da demolire e ricostruire



aree incolte

Allegato II

Dati catastali delle aree interessate dagli interventi

Allegato III

Indennità di espropriazione

Indennità base di esproprio

n.		Fg.	p.lla	Qualità	classe	Superficie catastale [mq]	Sup. da espropriare [mq]	valore [€/mq]	indennità di esproprio
1		43	678	seminativo	2	721	721	€ 20,00	€ 14 420,00
2		43	363	seminativo	2	1432	393	€ 20,00	€ 7 860,00
3		43	19	ente urbano		2178	106	€ 20,00	€ 2 120,00
4		43	316	seminativo	2	1910	112	€ 20,00	€ 2 240,00
5		43	8	vigneto	2	608	129	€ 20,00	€ 2 580,00
6		43	1129	vigneto	2	39	29	€ 20,00	€ 580,00
7		43	1130	vigneto	2	298	7	€ 20,00	€ 140,00
8		43	808	vigneto	2	223	25	€ 20,00	€ 500,00
9		43	1143	vigneto	1	180	17	€ 20,00	€ 340,00
10		43	1142	vigneto	1	630	58	€ 20,00	€ 1 160,00
11		43	1141	vigneto	1	270	29	€ 20,00	€ 580,00
12		43	1140	vigneto	1	303	38	€ 20,00	€ 760,00
13		43	3	vigneto	1	1660	233	€ 20,00	€ 4 660,00
14		43	1164	AA vigneto	1	1569	292	€ 20,00	€ 1 219,40
				AB seminativo	2				
15		43	5	vigneto	2	2351	437	€ 20,00	€ 8 740,00
16		43	1161	seminativo	2	43	43	€ 20,00	€ 860,00
17		43	1162	seminativo	2	1335	1335	€ 20,00	€ 26 700,00
18		43	804	seminativo	2	841	841	€ 20,00	€ 16 820,00
19		43	779	seminativo	2	747	747	€ 20,00	€ 14 940,00
20		43	1007	AA Seminativo	2	665	665	€ 20,00	€ 1 219,40
				AB Vigneto	1				
21		43	1008	vigneto	1	1474	862	€ 20,00	€ 17 240,00
22		43	1009	vigneto	1	1134	1134	€ 20,00	€ 22 680,00
23		43	1010	vigneto	1	353	353	€ 20,00	€ 7 060,00
24		43	12	vigneto	2	1227	1227	€ 20,00	€ 24 540,00
25		43	29	vigneto	2	625	625	€ 20,00	€ 12 500,00
26		43	30	vigneto	2	297	297	€ 20,00	€ 5 940,00
27		43	482	vigneto	2	296	296	€ 20,00	€ 5 920,00
28		43	1080	seminativo	2	2886	924	€ 20,00	€ 18 480,00
29		43	584	seminativo	2	131	109	€ 20,00	€ 2 180,00
30		43	40	AA Seminativo	2	706	243	€ 20,00	€ 1 219,40
				AB Vigneto	2				
31		43	325	AA Seminativo	2	638	572	€ 20,00	€ 1 219,40
				AB Vigneto	2				
32		43	514	vigneto	2	50	50	€ 20,00	€ 1 000,00
33		43	515	ente urbano		1004	662	€ 20,00	€ 13 240,00
34		43	578	vigneto	2	74	74	€ 20,00	€ 1 480,00
35		43	579	vigneto	2	6	6	€ 20,00	€ 120,00
36		43	580	vigneto	2	623	623	€ 20,00	€ 12 460,00
37		43	581	vigneto	2	36	36	€ 3,60	€ 129,60

38		43	516	vigneto	2	38	38	€ 3,60	€ 136,80
39		43	384	seminativo	1	60	60	€ 1,10	€ 66,00
40		43	65	ente urbano		1757	342	€ 20,00	€ 6 840,00
41		43	771	vigneto	2	324	136	€ 3,60	€ 489,60
42		43	772	vigneto	2	51	51	€ 3,60	€ 183,60
43		43	773	vigneto	2	76	44	€ 3,60	€ 158,40
44		43	774	vigneto	2	61	61	€ 3,60	€ 219,60
45		43	265	ente urbano		1076	66	€ 20,00	€ 1 320,00
46		43	425	vigneto	2	338	147	€ 3,60	€ 529,20
47		43	73	seminativo	2	842	251	€ 1,10	€ 276,10
48		43	527	seminativo	2	1421	228	€ 1,10	€ 250,80
49		43	1052	seminativo	2	394	213	€ 1,10	€ 234,30
50		43	1049	seminativo	2	393	147	€ 1,10	€ 161,70
51		43	1102	seminativo	2	702	50	€ 1,10	€ 55,00
52		43	470	seminativo	2	1200	62	€ 1,10	€ 68,20
53		43	471	seminativo	2	1200	53	€ 1,10	€ 58,30
54		43	472	seminativo	2	1196	50	€ 1,10	€ 55,00
55		43	1055	seminativo	2	299	48	€ 1,10	€ 52,80
56		43	1057	seminativo	2	300	48	€ 1,10	€ 52,80
57		43	531	ente urbano		1024	170	€ 20,00	€ 3 400,00
58		43	549	INCOLT STER		222	36	€ 0,20	€ 7,20
59		43	640	ente urbano		474	90	€ 20,00	€ 1 800,00
60		43	641	seminativo	2	610	121	€ 1,10	€ 133,10
61		43	41	seminativo	4	1587	1587	€ 1,10	€ 1 745,70
62		43	379	seminativo	4	112	112	€ 1,10	€ 123,20
63		43	541	seminativo	4	180	180	€ 1,10	€ 198,00
64		43	542	seminativo	4	453	453	€ 1,10	€ 498,30
65		43	380	seminativo	4	1033	1033	€ 1,10	€ 1 136,30
66		43	381	seminativo	4	505	505	€ 1,10	€ 555,50
67		43	483	seminativo	4	470	470	€ 1,10	€ 517,00
68		43	382	seminativo	4	909	909	€ 1,10	€ 999,90
69		43	383	seminativo	4	2005	2005	€ 1,10	€ 2 205,50
70		44	5	vigneto	3	642	642	€ 3,60	€ 2 311,20
71		44	269	vigneto	3	79	79	€ 3,60	€ 284,40
72		44	253	vigneto	3	56	56	€ 3,60	€ 201,60
73		44	6	ente urbano		2010	344	€ 20,00	€ 6 880,00
74		44	277	seminativo	3	580	118	€ 1,10	€ 129,80
75		44	255	vigneto	3	100	15	€ 3,60	€ 54,00
76		44	274	vigneto	3	1513	296	€ 3,60	€ 1 065,60
77		44	7	AA vigneto	3	140	258	€ 3,60	€ 928,80
				AB seminativo	2	1600			

TOT sup. da espropriare [mq]

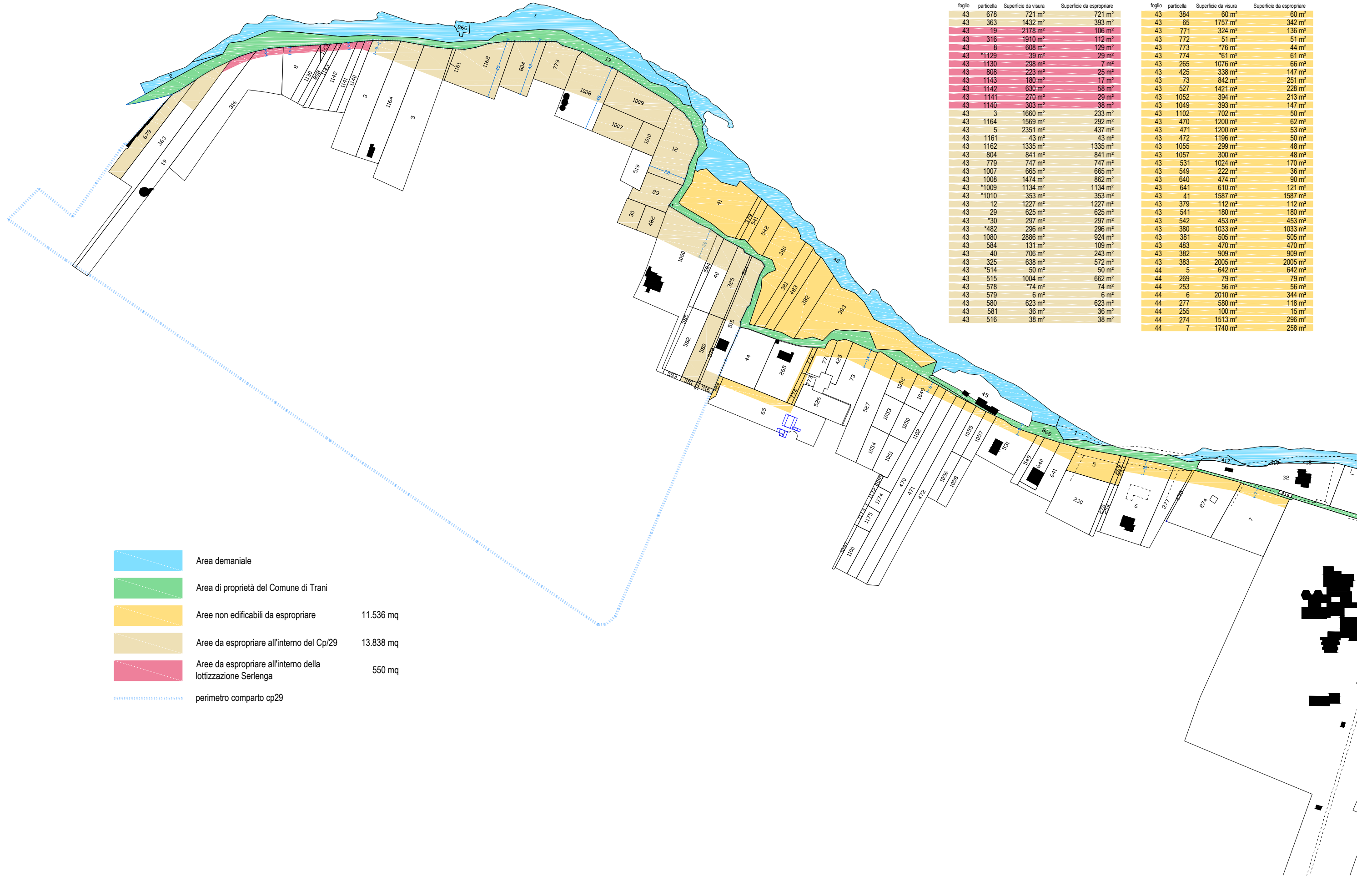
25924

TOT indennità €

292 230,50

Allegato IV

Elaborato grafico con individuazione delle particelle da espropriare



- Area demaniale
- Area di proprietà del Comune di Trani
- Aree non edificabili da espropriare 11.536 mq
- Aree da espropriare all'interno del Cp/29 13.838 mq
- Aree da espropriare all'interno della
lottizzazione Serlenga 550 mq
- perimetro comparto cp29

folio	particella	Superficie da visura	Superficie da espropriare
43	678	721 m²	721 m²
43	363	1432 m²	393 m²
43	19	2178 m²	106 m²
43	316	1910 m²	112 m²
43	8	608 m²	129 m²
43	*1129	39 m²	29 m²
43	1130	298 m²	7 m²
43	808	223 m²	25 m²
43	1143	180 m²	17 m²
43	1142	630 m²	58 m²
43	1141	270 m²	29 m²
43	1140	303 m²	38 m²
43	3	1660 m²	233 m²
43	1164	1569 m²	292 m²
43	5	2351 m²	437 m²
43	1161	43 m²	43 m²
43	1162	1335 m²	1335 m²
43	804	841 m²	841 m²
43	779	747 m²	747 m²
43	1007	665 m²	665 m²
43	1008	1474 m²	862 m²
43	*1009	1134 m²	1134 m²
43	*1010	353 m²	353 m²
43	12	1227 m²	1227 m²
43	29	625 m²	625 m²
43	*30	297 m²	297 m²
43	*482	296 m²	296 m²
43	1080	2886 m²	924 m²
43	584	131 m²	109 m²
43	40	706 m²	243 m²
43	325	638 m²	572 m²
43	*514	50 m²	50 m²
43	515	1004 m²	662 m²
43	578	*74 m²	74 m²
43	579	6 m²	6 m²
43	580	623 m²	623 m²
43	581	36 m²	36 m²
43	516	38 m²	38 m²

folio	particella	Superficie da visura	Superficie da espropriare
43	384	60 m²	60 m²
43	65	1757 m²	342 m²
43	771	324 m²	136 m²
43	772	51 m²	51 m²
43	773	*76 m²	44 m²
43	774	*61 m²	61 m²
43	265	1076 m²	66 m²
43	425	338 m²	147 m²
43	73	842 m²	251 m²
43	527	1421 m²	228 m²
43	1052	394 m²	213 m²
43	1049	393 m²	147 m²
43	1102	702 m²	50 m²
43	470	1200 m²	62 m²
43	471	1200 m²	53 m²
43	472	1196 m²	50 m²
43	1055	299 m²	48 m²
43	1057	300 m²	48 m²
43	531	1024 m²	170 m²
43	549	222 m²	36 m²
43	640	474 m²	90 m²
43	641	610 m²	121 m²
43	41	1587 m²	1587 m²
43	379	112 m²	112 m²
43	541	180 m²	180 m²
43	542	453 m²	453 m²
43	380	1033 m²	1033 m²
43	381	505 m²	505 m²
43	483	470 m²	470 m²
43	382	909 m²	909 m²
43	383	2005 m²	2005 m²
44	5	642 m²	642 m²
44	269	79 m²	79 m²
44	253	56 m²	56 m²
44	6	2010 m²	344 m²
44	277	580 m²	118 m²
44	255	100 m²	15 m²
44	274	1513 m²	296 m²
44	7	1740 m²	258 m²