

Oggetto:	Zona PIP. Calcolo indennità di esproprio (artt. 32 e 37 del dpr 327/2001).
----------	---

1. Definizione

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n. 917, e moltiplicato per dieci.

La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione o se esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perchè a questi sia stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva.

$$I = \frac{(V.V + RD*10)}{2}$$

Dove:

I = Indennità di esproprio;

V.V = Valore Venale;

RD*10 = Reddito dominicale rivalutato * 10

2. Determinazione del valore venale

Per la determinazione del valore venale delle aree tipizzate " D2 – zona industriale", non essendoci atti di libera compravendita nel Comune di Racale che nei Comuni limitrofi, ma solo convenzioni tra Amministrazioni Comunali e concessionari, sono stati attuati riferimenti al trasferimento di aree ricadenti nella zona "A.E.V." (attività economiche varie) adiacente alla zona industriale di Racale che ha caratteristiche simili per tipizzazione urbanistica che per posizione territoriale.

Di seguito si riportano le destinazioni di uso ammesse nel PIP (art. 23 delle norme di attuazione del Programma. di Fabbricazione):

- impianti e laboratori industriali e artigianali con almeno 30 unità lavorative;
- impianti di trasformazione di prodotti agricoli;
- officine meccaniche di riparazione e montaggio;

- magazzini e depositi;
- uffici;
- abitazioni per il personale di custodia degli impianti;
- attrezzature assistenziali e sanitarie annesse agli impianti;
- I_{ff} = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq;
- il 10% del volume previsto può essere destinato a residenza per il personale di custodia e ai servizi quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali;
- H: altezza massima: non viene fissata dal piano un'altezza massima se non per gli edifici destinati ad uffici che non possono superare metri 8;
- Rc: rapporto massimo di copertura: 40%

Nelle zone "A.E.V." (Attrezzature Economiche Varie) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (art. 25 delle norme tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione):

- sale di esposizione;
- depositi e magazzini;
- uffici;
- negozi;
- ritrovi e sale cinematografiche;
- bar, attrezzature di ristoro;
- attrezzature ricettive;
- autorimesse pubbliche e officine meccaniche;
- I_f : indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq;
- H: altezza massima: ml 8;
- Rc: rapporto massimo di copertura: 40 %;

Da accurate indagini, è stato accertato che nell'anno 1991 nella zona A.E.V. sono stati praticati prezzi di mercato pari a 30.000 £/mq.

Tale valore unitario (30.000 £/mq) è stato rilevato da un accertamento dell'Ufficio del Registro (ora Agenzia delle Entrate) di Casarano relativo all'atto rogato dal Notaio Aromolo da Casarano e ivi registrato il 24.06.1991 al n. 2527.

L'Ufficio del Registro (ora Agenzia delle Entrate) di Casarano a tale atto variava il valore dichiarato da £ 14.000.000 a £ 27.000.000, cioè da 15.590 £/mq (£ 14.000.000/898 mq) a 30.000 £/mq (£ 27.000.000/898 mq).

Il suddetto valore (30.000 £/mq) riferito all'anno 1991, è stato aggiornato con i dati ISTAT relativi alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati per il periodo 1992-2004.

L'aggiornamento è stato calcolato con il coefficiente di rivalutazione, pari a 1,45, per il periodo compreso tra dicembre 1991 – dicembre 2004.

Conseguentemente è stato determinato il valore venale dell'area edificabile per gli Insedimenti Produttivi, come di seguito analiticamente dimostrato:

$V.V \text{ (anno 2005)} = V.V \text{ (anno 1991)} * 1,45 = 30.000 \text{ £/mq} * 1,45 = 43.500 \text{ £/mq} = 22,47 \text{ €/mq};$

3. Valore reddito dominicale rivalutato = 0,00362 euro/mq.

4. Calcolo indennità

$$I = \frac{(V.V + RD * 10)}{2} = \frac{(22,47 \text{ €/mq} + 0,00362 * 10)}{2} = \frac{(22,47 + 0,0362)}{2} = 11,25 \text{ €/mq}.$$

Nel caso in cui l'indennità di espropriazione non dovesse essere accettata la stessa dovrà essere diminuita del 40%.

Indennità ridotta del 40% = $I * 0,6 = 11,25 * 0,6 = 6,75 \text{ €/mq}.$