



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Italiadomani
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

Comune di Triggiano
Città Metropolitana di Bari

**INTERVENTO DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA DI SPAZI DI CORSO
VITTORIO EMANUELE, VIALE ALDO MORO, VIA DATTOLI E ALCUNI SPAZI
ACCESSORI DIRETTAMENTE CONNESSI A TALE DIRETTRICE**
PNRR M5C2, INVESTIMENTO 2.2. VERDE METROPOLITANO (PAESAGGIO / FORESTAZIONE /
EDUCAZIONE AMBIENTALE / QUALITÀ DELLA VITA/CARBON LOW)
CUP: J41G22000000001



STAZIONE APPALTANTE

COMUNE DI TRIGGIANO
Settore Assetto del Territorio

Piazza Vittorio Veneto, 46 - 70019 Triggiano (BA)
Codice Fiscale: 00865250724

Contatti: +39 0804628111

Pec: protocollo@pec.comune.triggiano.ba.it
c.ronzino@pec.comune.triggiano.ba.it

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: ING. CARLO RONZINO

PROGETTAZIONE

RTP FèRiMa

Arch. Fernando Russo (mandataria)
Arch. Riccardo Russo (mandante)
Arch. Luigi Falbo (mandante)
Arch. Andrea Paone (mandante)
Arch. Rossella Ferorelli (mandante)
Ing. Umberto Gallo (mandante)
Ing. Stefano Dal Sasso (mandante)
Ing. Geo Sblendorio (mandante)
Arch. Maria G. Fioriello (mandante)
Arch. Stefania Cappa (mandante)
Arch. Silvia Sbisà (mandante)

COORDINAMENTO:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA :

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA:

PROGETTAZIONE VIABILISTICA:

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Dott. Arch. Fernando RUSSO

Dott. Arch. Fernando RUSSO
Dott. Arch. Riccardo RUSSO
Dott. Arch. Luigi FALBO
Dott. Arch. Andrea PAONE
Dott. Arch. Rossella FERORELLI
Dott. Arch. Stefania CAPPA
Dott. Arch. Silvia SBISÀ
Dott. Arch. Maria Giuseppina FIORIELLO

Dott. Ing. Geo SBLENDORIO

Dott. Ing. Stefano DAL SASSO
Dott. Ing. Umberto GALLO

Dott. Arch. Riccardo RUSSO

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

Relazioni generali

Piano particellare d'esproprio



	DATA	NOME	FIRMA
REDATTO	06/11/2023		
VERIFICATO			
APPROVATO			
DATA	05/06/2024	CODICE BREVE	
SCALA	-	Rel.Esprop.	
CODICE ELABORATO			
CODICE FILE			

REVISIONE	DATA	AGGIORNAMENTI
Rev. 1	05/06/2024	Verifica e validazione RUP
Rev. 2		
Rev. 3		



RIGENERAZIONE DEL SISTEMA DI SPAZI DI CORSO VITTORIO EMANUELE, VIALE ALDO MORO, VIA DATTOLI
E ALCUNI SPAZI ACCESSORI DIRETTAMENTE CONNESSI A TALE DIRETTRICE. PNRR M5C2, INVESTIMENTO
2.2. VERDE METROPOLITANO | CUP J41G22000000001



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU

PROGETTO DEFINITIVO

1.	PREMESSA	2
2.	AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI	3
3.	CALCOLO DELLE INDENNITÀ D'ESPROPRIO.....	5
4.	QUADRO ECONOMICO DELLE ESPROPRIAZIONI	8

R.T.P.

MANDATARIA: **arch. Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch.
L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO

1. PREMESSA

Lo scopo del presente Piano Particellare è quello di eseguire la valutazione delle indennità espropriative per le opere di progetto che richiedono occupazione provvisoria e/o definitiva di un suolo privato, individuandone la proprietà, ed identificando catastalmente i mappali interessati. Tutti gli adempimenti per le espropriazioni saranno eseguiti dall'Autorità espropriante ai sensi del D.P.R. 08/06/2001, n. 327, e ss.mm.ii. (D.Lgs. n.302 del 27/12/2002).

Le aree interessate dagli interventi previsti dal presente progetto includono **particelle di proprietà privata, per le quali si procederà con l'acquisizione tramite esproprio.**

Il progetto concerne la rigenerazione del sistema di spazi di Corso Vittorio Emanuele e Viale Aldo Moro, e alcuni spazi accessori direttamente connessi a tale direttrice, all'interno del territorio del Comune di Triggiano, puntando sul potenziamento della mobilità sostenibile, sulla dotazione di sistemi e metodologie di esecuzione ad alto valore ambientale, sulla valorizzazione dello spazio pubblico quale elemento di supporto alla coesione sociale e dello sviluppo economico.

A sostegno dell'intervento di riqualificazione dell'asse è stata ipotizzata la creazione di alcune aree destinate alla sosta veicolare in spazi del centro urbano non ancora insediati lungo via Firenze, Viale Aldo Moro e via Marina Vecchia.

La previsione del parcheggio lungo via Torrelonga, inizialmente inserita nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica, è stata successivamente stralciata.

In sostituzione, sono state individuate ulteriori particelle ricomprese nel Comparto 6 della Zona C2 del vigente P.R.G.



PROGETTO DEFINITIVO

2. AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva circa le particelle catastali interessate dalla realizzazione delle opere e dalle aree di cantiere su area privata, risultanti dalla consultazione della piattaforma telematica Sister dell'Agencia del Territorio in data 21/04/2023:

N.	Intestatari	F.	Part.	Qualità	Classe	Tipologia di intervento
1	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	358	Uliveto	1	Parcheggio su via Firenze
2	RUBINO STELLA	9	359	Uliveto	3	
3	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	362	Uliveto	1	
4	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	363	Vigneto	1	
5	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	867	Uliveto	1	
6	RL COSTRUZIONI S.R.L.	9	878	Uliveto	2	
7	RL COSTRUZIONI S.R.L.	9	884	Uliveto	2	
8	RUBINO CARLO RUBINO STELLA VOLPE CONSIGLIA	9	935	Uliveto	1	Ulteriore parcheggio su via Firenze
9	RUBINO ANNA RUBINO ROSA	9	353	Uliveto	1	
10	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	354	Uliveto	1	
11	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	355	Uliveto	1	
12	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	356	Uliveto	1	
13	OLEARIA RUBINO S.R.L.	9	357	Uliveto	1	
14	DIDONE GIUSEPPE ERASMO FICARELLA ANNA	9	626	Frutteto	U	Parcheggio su viale Aldo Moro
15	D'ALESIO FEDELE D'ALESIO SANTE MICHELE	9	1644	Mandorleto	1	
16	CAMPOBASSO GIUSEPPE CAMPOBASSO PASQUALE CAMPOBASSO STELLA	9	2475	Seminativo	1	
17	ISTITUTO DI EDUCAZIONE FEMMINILE L. ADDANTE OSPEDALE FRANCESCA FALLACARA IN TRIGGIANO	9	1633	Uliveto	1	
18	CARBONARA ALESSANDRA CARBONARA EDOARDO CARBONARA FRANCESCO CASO CLAUDIA CASO FRANCESCO CASO RICCARDO	9	965	Frutteto	U	Parcheggio su via Marina Vecchia
19	CARBONARA ALESSANDRA CARBONARA EDOARDO CARBONARA FRANCESCO CASO CLAUDIA CASO FRANCESCO CASO RICCARDO	9	1636	Vigneto	1	

Tabella 1 – Individuazione delle particelle catastali interessate dagli interventi

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO



Figura 1 – Particelle interessate dalla previsione del parcheggio su via Firenze



Figura 2 – Particelle interessate dalla previsione dei parcheggi su viale Aldo Moro e via Marina Vecchia

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO

3. CALCOLO DELLE INDENNITÀ D'ESPROPRIO

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).

Le **particelle** interessate dalla realizzazione dei parcheggi **lungo via Firenze** sono ricomprese all'interno del Comparto 6 della Zona C2 di espansione residenziale del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), con uno specifico indice di fabbricabilità assegnato dall'art. 99 delle N.T.A. del P.R.G., e, pertanto, sono qualificabili come **edificabili**.

I **terreni lungo viale Aldo Moro e via Marina Vecchia** ricadenti sono individuati dal vigente P.R.G. come aree per parcheggi e strade di Piano e, pertanto, **non** sono qualificabili come **edificabili**, in quanto alle stesse non è attribuito un indice di fabbricabilità dagli artt. 60 e 61 delle N.T.A. del P.R.G.

I valori al mq delle indennità d'esproprio per le **aree edificabili poste lungo via Firenze ricadenti nel Comparto 6 della Zona C2 di espansione residenziale** del P.R.G. sono stati desunti dalla D.G.C. n. 99 del 25/11/2013 "Determinazione valore venale delle aree fabbricabili, Misure organizzative", aggiornata ed integrata con D.G.C. n. 60 del 07/05/2018 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili. D.G.C. n. 99 del 25/11/2013. Specificazioni applicative." e con D.G.C. n. 155 del 30/12/2020 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili D.G.C. n. 99 del 25/11/2013. Ulteriori specificazioni applicative.".

Le predette Delibere per il calcolo del **Valore Venale ai fini I.M.U. (V.V.I.)** individuano la seguente formula:

$$V.V.I. = (SI * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r)^n$$

dove:

- SI è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V.o.m.i. è il valore del fabbricato al mq, desunto dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
- r è il tasso di interesse;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione.

Per le Zone C2 il vigente P.R.G. definisce l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift) pari a 1,25 mc/mq, di cui 1,00 mc/mq per la residenza e 0,25 mc/mq per il terziario.

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO

Pertanto, ponendo pari a 1 nelle formule che seguono i metri quadri di terreno di superficie fondiaria si ottengono le seguenti superfici lorde di costruzioni realizzabili:

- per la residenza: $SI = (1 \text{ mc/mq} * 1 \text{ mq}) / 3,25 \text{ m (altezza virtuale)} = 0,308 \text{ mq}$;
- per il terziario: $SI = (0,25 \text{ mc/mq} * 1 \text{ mq}) / 3,25 \text{ m (altezza virtuale)} = 0,077 \text{ mq}$.

Il dato per la Zona C1 dell'O.M.I. (in cui ricadono le particelle interessate dalla realizzazione dei parcheggi lungo via Firenze) per il secondo semestre del 2022 (ultimo dato disponibile) per la parte residenziale è pari a 1.350,00 €/mq (valore di mercato minimo per le abitazioni civili). Non essendo disponibile il dato relativo alla parte adibita a terziario nella stessa Zona O.M.I., lo stesso si assume pari al 50% di quello relativo alla parte residenziale, pertanto pari a 675,00 €/mq.

Quindi il **Valore Venale ai fini I.M.U. (V.V.I.)** per le particelle lungo via Firenze è pari a:

$$\begin{aligned} \text{V.V.I.} &= \text{V.V.I.res} + \text{V.V.I.ter} = \\ &= (0,308 \text{ mq} * 1.350,00 \text{ €/mq} * 15\%) / (1+0,0354)^{10} + (0,077 \text{ mq} * 675,00 \text{ €/mq} * 15\%) / \\ &\quad (1+0,0354)^{10} = 44,04 \text{ €} + 5,51 \text{ €} = 49,55 \text{ €} \end{aligned}$$

dove sulla base delle predette delibere:

- r è pari 0,0354;
- n è pari a 10 in caso di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) non approvato.

N.	F.	Part.	Zona P.R.G.	Intera	Sup [mq]	Valore [€/mq]	Valore [€]
1	9	358	C2	SI	418	49,55	20.711,90
2	9	359	C2	SI	495	49,55	24.527,25
3	9	362	C2	NO	283	49,55	14.022,65
4	9	363	C2	NO	116	49,55	5.747,80
5	9	867	C2	SI	441	49,55	21.851,55
6	9	878	C2	SI	630	49,55	31.216,50
7	9	884	C2	SI	147	49,55	7.283,85
8	9	935	C2	SI	494	49,55	24.477,70
9	9	353	C2	SI	1.248	49,55	61.838,40
10	9	354	C2	SI	258	49,55	12.783,90
11	9	355	C2	SI	256	49,55	12.684,80
12	9	356	C2	SI	424	49,55	21.009,20
13	9	357	C2	SI	410	49,55	20.315,50
Totale							278.471,00

n.b.: alle particelle afferenti al parcheggio di via Firenze ricadenti in parte nelle previsioni del P.R.G. come "Strada" e nel comparto 6 della zona C2 "di espansione residenziale" è stata assegnata la potenzialità edificatoria delle zone C2 limitrofe, al cui servizio la destinazione "a strada" è concepita (cfr. Corte di Cassazione n. 20131 del 18.9.2009).

Tabella 2 – Indennità d'esproprio per le particelle interessate dalla realizzazione dei parcheggi lungo via Firenze

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO

Per il calcolo dell'indennità d'esproprio delle particelle interessate dalla realizzazione dei parcheggi lungo viale Aldo Moro e via Marina Vecchia si è fatto riferimento alla Determina del Settore Assetto del Territorio n. 603 del 16/10/2012 relativa alla Liquidazione delle indennità d'esproprio per i Lavori di realizzazione della strada di collegamento tra la SS100 e l'Ospedale F. Fallacara, trattandosi di aree equiparabili alle predette particelle oggetto della presente.

Con la suddetta Determina, per terreni destinati a viabilità di Piano dal vigente P.R.G. in zone si riteneva congrua l'indennità d'esproprio pari a €/mq 8,00.

Effettuando la rivalutazione monetaria tramite i coefficienti ISTAT dall'ottobre del 2012 ad oggi, si da €/mq 8,00 nel 2012 a **€/mq 9,62** del 2024.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo delle indennità calcolate.

N.	F.	Part.	Zona P.R.G.	Intera	Sup [mq]	Valore [€/mq]	Valore [€]
1	9	626	Parcheggi/Strada	NO	145	9,62	1.394,90
2	9	1644	Parcheggi/Strada	SI	340	9,62	3.270,80
3	9	2475	Parcheggi/Strada	SI	1.823	9,62	17.537,26
4	9	1633	Parcheggi/Strada	SI	5	9,62	48,10
5	9	965	Parcheggi/Strada	SI	60	9,62	577,20
6	9	1636	Parcheggi/Strada	SI	654	9,62	6.291,48
Totale							29.119,74

Tabella 3 – Indennità d'esproprio per le ulteriori particelle interessate dalla realizzazione dei parcheggi lungo viale Aldo Moro e via Marina Vecchia

Come previsto dall'art. 45 del D.P.R. n. 237 del 08/06/2001, **in caso di cessione volontaria il corrispettivo spettante al proprietario:**

- se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 (lettera così modificata dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007);
- se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3.

Non si prevedono **indennità per occupazione temporanea**, previste dagli artt. 49 e 50 del D.P.R. n. 237 del 08/06/2001 (*al proprietario del fondo oggetto di occupazione temporanea è dovuta una indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto spetterebbe nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua*), né **indennità aggiuntive** previste dagli artt. 40 e 42 del D.P.R. n. 237 del 08/06/2001 (*al coltivatore diretto o al fittavolo spetta una indennità aggiuntiva determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ovvero pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata*).

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



PROGETTO DEFINITIVO

4. QUADRO ECONOMICO DELLE ESPROPRIAZIONI

In sintesi si riporta di seguito il quadro economico delle espropriazioni necessarie per l'esecuzione e la fruizione degli interventi previsti dal presente progetto.

Quadro economico espropriazioni – Opzione 2			
a)	Indennità base di esproprio	€	307.590,74
	particelle lungo via Firenze	€	278.471,00
	particelle lungo viale Aldo Moro e via Marina Vecchia	€	29.119,74
b)	Indennità per eventuale cessione volontaria	€	42.406,97
	aree edificabili	€	27.847,10
	aree non edificabili	€	14.559,87
		sommano le indennità totali	€ 349.997,71
		per arrotondamento	€ 2,29
		Totale	€ 350.000,00

Tabella 4 – Quadro economico espropriazioni

Si allega alla presente una planimetria con l'individuazione delle particelle interessate dalle procedure espropriative.

Bari, lì 05/06/2024 aggiornamento del 06/11/2023

Per conto dell'RTP

Arch. Fernando Russo


Fernando Russo

I mandanti


Umberto Gallo

R.T.P.

MANDATARIA: arch. **Fernando Russo**

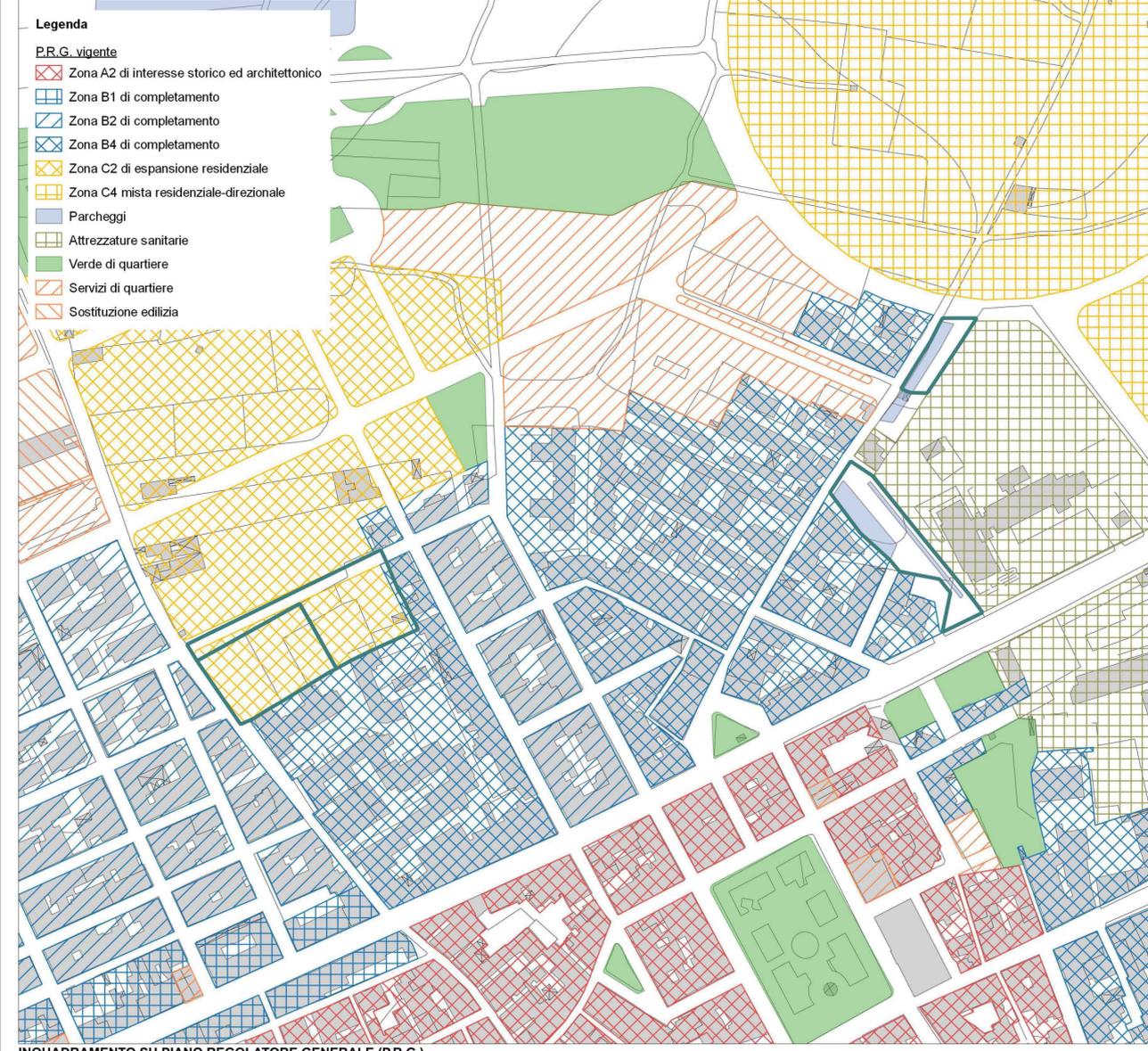
MANDANTI: arch. R. Russo – ing. U. Gallo – ing. S. Dal Sasso – ing. G. Sblendorio - arch. A. Paone – arch. S. Cappa – arch. R. Ferorelli – arch. L. Falbo – arch. M.G. Fioriello – arch. S. Sbisà



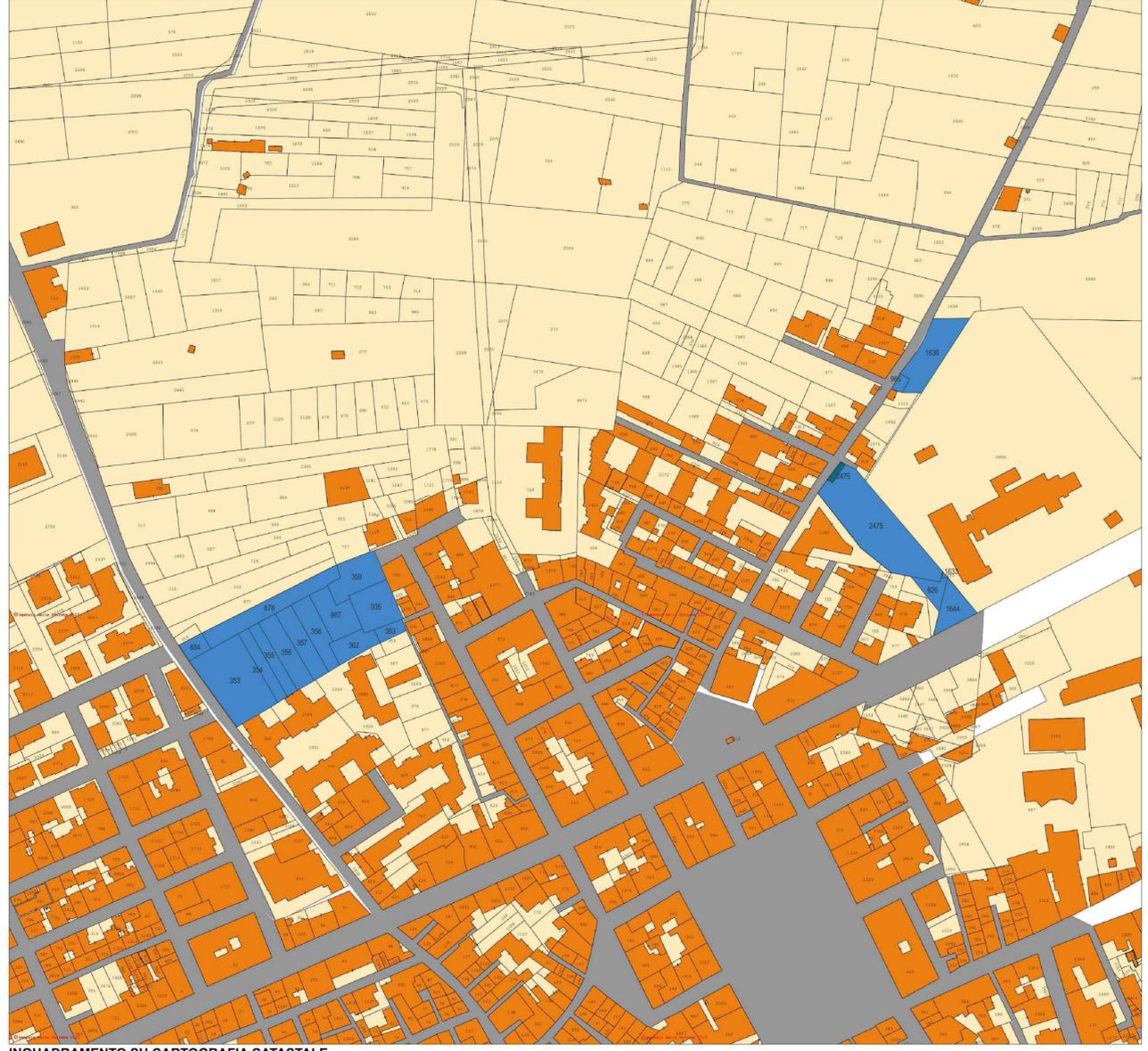
INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO



INQUADRAMENTO SU CARTA TECNICA REGIONALE (C.T.R.)



INQUADRAMENTO SU PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)



INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA CATASTALE