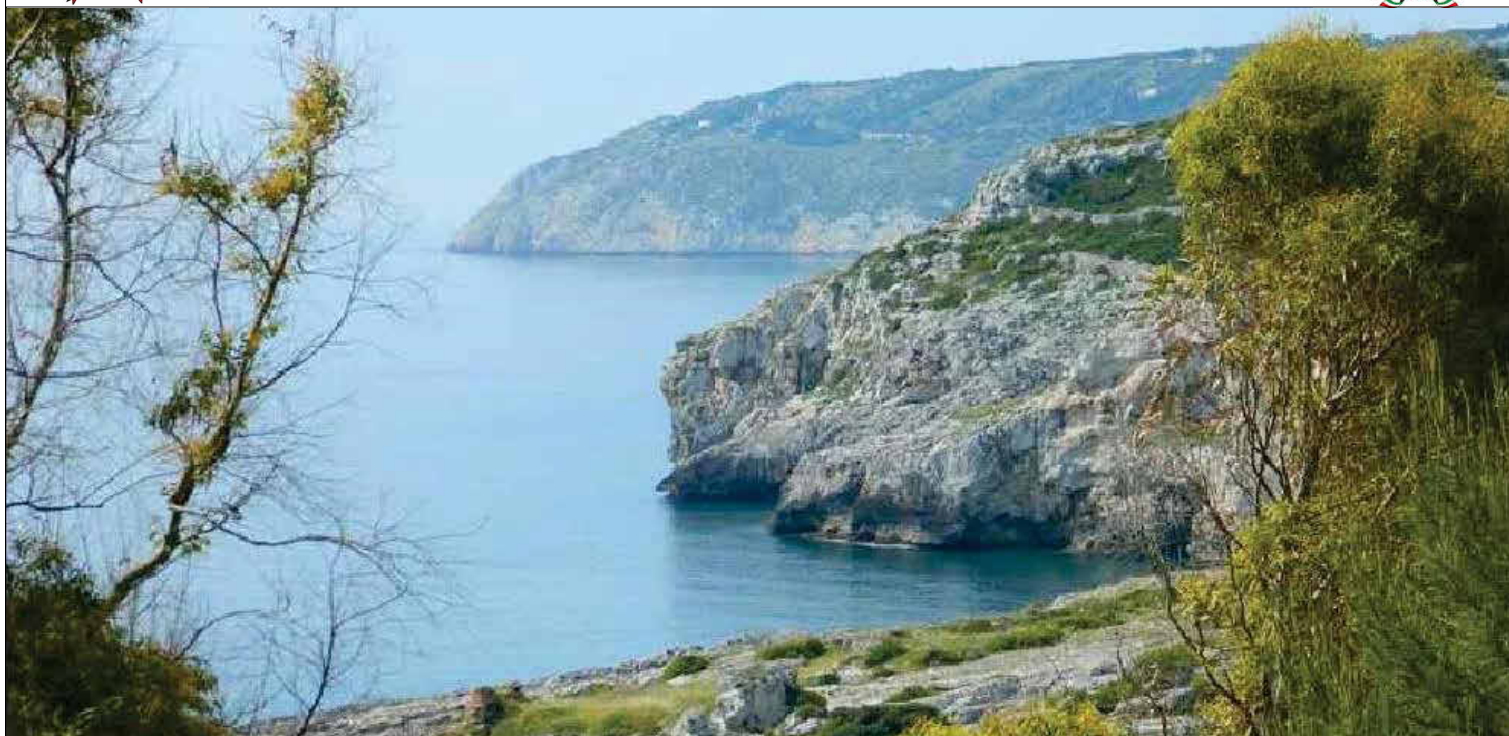




COMUNE DI GAGLIANO DEL CAPO COMUNE DI ALESSANO



P.F.T.E.

**CONTRATTO ISTITUZIONALE DI SVILUPPO
"Lecce-Brindisi Costa Adriatica"
RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA MARINA DI NOVAGLIE
C.U.P.: H11G22000070007**

IMPORTO PROGETTO 6.517.754,96 €

TITOLO ELABORATO:

Piano Particellare di Esproprio - Relazione

REV.00-01

RUP: Geom. COLELLA Lucio - SUPPORTO AL RUP: Arch. MARGIOTTA Antonio

PROGETTAZIONE: UTC Comune di Gagliano del Capo

Studio SIGMA s.r.l.

Ing. FONSECA Gianni

Dott. P.I. MORCIANO Fabio

DATA FEBBRAIO 2026

REV.02

ADEGUAMENTO, COMPLETAMENTO, INTEGRAZIONE E COORDINAMENTO

RUP: Ing. FERRAMOSCA Vito

PROGETTAZIONE (RTP): Arch. SERGI Roberto (Capogruppo)

GEOCHEM s.r.l. (Mandante)

Ing. BLEVE Roberto (Mandante)

DATA SETTEMBRE 2026

14_PE02

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE

D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" — L.R. Puglia 22 febbraio 2005 n. 3 — D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, Allegato I.7, art. 6, c. 1, lett. r)

Elaborato PE02 — revisione settembre 2026 (aggiornamento del piano del dicembre 2025 in esito al rilievo NC_06 del Rapporto di Verifica Intermedia)

OGGETTO DELL'INTERVENTO

Contratto Istituzionale di Sviluppo "Lecce-Brindisi Costa Adriatica" — Delibera CIPESS n. 31 del 02/08/2022 — Rigenerazione e riqualificazione della Marina di Novaglie — CUP H11G22000070007 — Intervento 9: prolungamento di via A. Vespucci (tratto R) e collettore di fogna bianca

1. Premessa e oggetto

1.1 Oggetto e finalità della relazione

La presente relazione accompagna il piano particellare di esproprio (planimetrie PE01 ed elenco ditte PE03) relativo alle aree private necessarie alla realizzazione dell'Intervento 9 del Progetto di fattibilità tecnico-economica "Rigenerazione e riqualificazione della Marina di Novaglie", finanziato nell'ambito del Contratto Istituzionale di Sviluppo "Lecce-Brindisi Costa Adriatica" (CUP H11G22000070007): il prolungamento di via Amerigo Vespucci nel tratto R, in territorio di Gagliano del Capo, per circa 210 m, con piattaforma di 5,50 m (corsia di 3,50 m e zanelle laterali da 1,00 m) delimitata da muretti a secco, con il collettore di fogna bianca che lo affianca (Intervento 10) e con la struttura di sostegno in terre rinforzate rivegetate sul lato di valle. Il tracciato utilizza in gran parte una strada privata esistente di accesso ai fondi e, per un breve tratto, terreni a uliveto, ficheto e seminativo compresi fra la S.P. 358 e il tratto sud-ovest esistente di via Vespucci.

La relazione ha lo scopo di documentare, con il grado di approfondimento richiesto dall'art. 6, c. 1, lett. r), dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 e dall'art. 16 del D.P.R. 327/2001, gli elementi necessari a valutare la fattibilità del procedimento ablativo e a quantificare con attendibilità le somme da iscrivere nel quadro economico: la descrizione dell'opera e del fabbisogno di aree; la loro identificazione catastale con le ditte intestatarie aggiornate; il regime urbanistico e vincolistico, da cui dipende la qualificazione estimativa delle aree; l'indagine di mercato e i criteri di determinazione delle indennità; il quadro riassuntivo per ditta e per voce; il procedimento, i tempi, gli adempimenti catastali e fiscali; i rischi e le misure per governarli. Essa integra e sostituisce la relazione del dicembre 2025.

1.2 Struttura del piano particellare e rapporti con gli altri elaborati

Elaborato	Contenuto	Formato
PE01 — Planimetrie	Tre tavole di sovrapposizione delle aree da espropriare (campite in rosso) con il SIT catastale, con l'ortofoto e con la zonizzazione del Programma di Fabbricazione vigente; per ogni particella riquadro con foglio, numero, intestazione, superficie di esproprio	Frontespizio A4 + tre tavole A3
PE02 — Relazione	La presente relazione	A4
PE03 — Elenco ditte	Dati catastali delle ditte (visure del 18/09/2026), porzioni da espropriare per coltura e zona, vincoli, valori unitari e indennità per ditta; quadro economico delle espropriazioni	Frontespizio e quadro economico A4; tabelle A3
QE01 — Quadro economico	Voce b7.1 "Acquisizione aree o immobili, indennizzi" e voce b7.2 "Spese tecniche per frazionamenti e atti"	—
RE01 — Relazione generale	Capitolo 9 "Regime dei suoli: espropriazioni e demanio marittimo"	—
TG06, TG07	Planimetria e sezioni dell'Intervento 9, da cui deriva la fascia di occupazione	—

1.3 Evoluzione del piano

Il piano particellare del PFTE approvato in linea tecnica nel 2025 comprendeva anche il prolungamento di via Andrea Doria in territorio di Alessano. La Conferenza di Servizi decisoria, conclusa con Determinazione n. 54 del 11/06/2025, ha escluso quell'intervento e ha confermato, con prescrizioni, il prolungamento di via Vespucci in Gagliano del Capo; le Giunte comunali, con deliberazioni n. 116 del 23/07/2025 (Alessano) e n. 119 del 29/07/2025 (Gagliano del Capo), hanno preso atto dell'esito e dato indirizzo al RUP di aggiornare il piano particellare. Il piano è stato quindi ridefinito nel dicembre 2025 sulle sole particelle del foglio 4 di Gagliano del Capo, con le indennità determinate sul valore agricolo di mercato desunto da compravendite della zona (€ 5,00/m²) e sui valori delle aree fabbricabili stabiliti ai fini IMU (€ 8,00/m²), per un totale di € 42.692,88. Il Rapporto di Verifica Intermedia (ArkGeo, rev. 0 del 22/07/2026, prot. 15571 del 27/07/2026) ha formulato il rilievo NC_06, chiedendo l'aggiornamento delle intestazioni catastali, l'esplicitazione del procedimento estimativo con riferimento ai valori di mercato e ai vincoli, e la coerenza fra le superfici delle tavole, dell'elenco ditte e del quadro economico. La presente revisione, redatta nell'ambito dell'incarico di cui alla Determina del Settore Tecnico n. 85 del 01/09/2026, risponde a tali richieste: aggiorna le intestazioni con le visure del 18/09/2026, ricostruisce il regime urbanistico e vincolistico di ciascuna particella, svolge un'indagine di mercato su tre livelli (quotazioni OMI per zona, offerte di terreni, mercato dei fabbricati della fascia costiera), ridetermina le indennità con i criteri del valore venale e riallinea il quadro economico.

2. Fonti e documenti di riferimento

Documento	Estremi	Uso nella relazione
Visure catastali per immobile (catasto terreni e fabbricati)	Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Lecce, 18/09/2026, foglio 4 p.lle 125, 121, 834, 835, 523, 636, 726 sub 4, 634, 860, 1036, 119	Intestazioni, titoli, qualità e classi, redditi, superfici catastali (§ 5, § 6, PE03)
Piano particellare del dicembre 2025 (PE01, PE02, PE03)	R.T.P., dicembre 2025	Particelle derivate e classificazione delle porzioni; base del confronto (§ 10)
Rilievo celerimetrico delle aree di esproprio	R.T.P., settembre 2026 — restituzione su mappa catastale e su ortofoto; tabella delle superfici rilevate per particella	Perimetro delle aree e superfici di esproprio (§ 4.2, § 5.1, tavole 1÷3 di PE01)
Tavole TG06 e TG07 del PFTE	Planimetria e sezioni tipo dell'Intervento 9	Fascia di occupazione, sezione stradale, terre rinforzate (§ 4)
Programma di Fabbricazione di Gagliano del Capo	D.C.C. n. 87 del 22/12/1978; D.G.R. n. 6431 del 21/07/1981	Zonizzazione H1, C4, B3 (§ 5.2)
PPTR Puglia	D.G.R. n. 176 del 16/02/2015; NTA artt. 45, 72, 95, 97	Beni paesaggistici costieri, deroga per opere pubbliche (§ 5.3)
Parere SABAP Lecce	prot. 914-P del 23/09/2025	Deroga ex art. 95 NTA per il prolungamento di via Vespucci; condizioni sui muretti a secco (§ 5.3, § 7.4)
Valutazione di incidenza	Provincia di Lecce, Atto n. 31/2025	Compatibilità con la ZSC IT9150002 e misure di mitigazione (§ 5.3)
Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi	n. 54 del 11/06/2025	Interventi confermati e stralciati; prescrizioni (§ 1.3)
Deliberazioni di Giunta comunale	Alessano n. 116 del 23/07/2025; Gagliano del Capo n. 119 del 29/07/2025	Indirizzo per l'aggiornamento del piano (§ 1.3)
Rapporto di Verifica Intermedia	ArkGeo, rev. 0 del 22/07/2026, prot. 15571 del 27/07/2026, rilievo NC_06	Contenuti richiesti alla revisione (§ 1.3, § 14)
Determina di incarico	Settore Tecnico n. 85 del 01/09/2026, Reg. Gen. 376	Oggetto dell'incarico di adeguamento del PFTE
Quotazioni OMI per zona ed elaborazioni su base OMI	Agenzia delle Entrate – OMI; Borsino Immobiliare, consultazione settembre 2026	Differenziale di valore della fascia costiera (§ 7.1)
Portali immobiliari	Casa.it, Subito.it, Immobiliare.it, RealAdvisor — settembre 2026	Offerte di terreni e indicatori dei fabbricati (§ 7.1, § 7.2)
Valori agricoli medi	Commissione provinciale espropri di Lecce, regione agraria delle Serre salentine	Indennità aggiuntiva coltivatori diretti e cessione volontaria agricola (§ 7.3, § 8)
Valori aree fabbricabili ai fini IMU	D.G.C. Gagliano del Capo n. 129 del 30/07/2015	Riferimento della precedente stesura, non utilizzato come valore di mercato (§ 7)

3. Quadro normativo

3.1 Il piano particellare nel progetto di fattibilità tecnico-economica

Il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, come modificato dal D.Lgs. 209/2024, colloca nel PFTE (art. 41, c. 6, lett. b) l'individuazione delle aree da acquisire. L'Allegato I.7, art. 6, c. 1, lett. r), include fra gli elaborati del PFTE il "piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili", che l'art. 7, c. 4, dello stesso Allegato descrive come l'elaborato che, in coerenza con il D.P.R. 327/2001, identifica le aree e gli immobili da acquisire, le relative ditte catastali e le indennità presumibili, con l'indicazione dei vincoli espropriativi e delle eventuali varianti urbanistiche. Il piano ha natura preliminare: le superfici sono desunte dalle planimetrie di progetto e dalla cartografia catastale, non da frazionamenti, e le indennità sono presunte ai sensi dell'art. 16, c. 1, del T.U., per essere poi determinate in via provvisoria (art. 20) e definitiva (artt. 21 e 41). L'approvazione del PFTE in appalto integrato (art. 44 del Codice) comporta, ai sensi dell'art. 12, c. 1, lett. a), del T.U., la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera; l'art. 41, c. 5, del Codice prevede inoltre che la verifica preventiva della progettazione accerti la completezza e la coerenza del piano particellare.

3.2 Il procedimento espropriativo nel Testo unico

Il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 struttura il procedimento in quattro fasi, ciascuna con un atto conclusivo e con garanzie partecipative per i proprietari, riassunte nella tabella seguente con i termini che rilevano per la programmazione dell'intervento.

Fase	Atto e riferimento	Presupposti e garanzie	Termini
1. Vincolo preordinato all'esproprio	Approvazione dello strumento urbanistico o sua variante (art. 9); per le opere non conformi, approvazione del progetto con effetto di variante (art. 19, cc. 2-4; art. 16 L.R. 13/2001)	Comunicazione personale di avvio ai proprietari catastali quando sono meno di 50 (art. 11, c. 1, lett. a); facoltà di osservazioni entro 30 giorni; deposito degli atti	Efficacia quinquennale (art. 9, c. 2); il vincolo decade se non interviene la dichiarazione di pubblica utilità
2. Dichiarazione di pubblica utilità	Approvazione del progetto definitivo, o del PFTE quando è posto a base di gara (art. 12, c. 1, lett. a; art. 41 D.Lgs. 36/2023)	Comunicazione di avvio ex art. 16, cc. 4-8, con deposito del piano particellare per 30 giorni e osservazioni; risposta motivata; comunicazione dell'efficacia (art. 17)	Efficacia quinquennale prorogabile di due anni (art. 13); entro tale termine il decreto di esproprio
3. Determinazione dell'indennità	Determinazione provvisoria (art. 20); accettazione con acconto dell'80% (art. 20, cc. 6-8); in mancanza, terna di tecnici o Commissione provinciale espropri (art. 21; art. 41); deposito presso il MEF (art. 26)	Notifica con invito a comunicare entro 30 giorni l'accettazione; documentazione dei requisiti di coltivatore diretto; cessione volontaria (art. 45)	Accettazione entro 30 giorni; pagamento dell'acconto entro 60 giorni; determinazione definitiva entro 90 giorni dalla nomina della terna
4. Decreto di esproprio	Decreto (art. 23) o atto di cessione volontaria (art. 45); in urgenza, decreto di occupazione anticipata (art. 22-bis) con determinazione urgente dell'indennità (art. 22)	Notifica con avviso di immissione in possesso almeno 7 giorni prima; verbale di consistenza (art. 24); registrazione, trascrizione, voltura e pubblicazione (art. 23, cc. 2-5)	Immissione in possesso entro 2 anni dal decreto (art. 24, c. 1); effetto traslativo con l'immissione

3.3 Criteri di determinazione delle indennità

I criteri di determinazione dell'indennità sono differenziati dal Testo unico in ragione della natura del bene. Per le aree edificabili, l'art. 37, c. 1, nel testo introdotto dalla L. 244/2007 a seguito delle sentenze della Corte costituzionale n. 348 e 349/2007, fissa l'indennità nella misura del valore venale del bene, ridotta del 25% quando l'esproprio è finalizzato ad interventi di riforma economico-sociale (fattispecie non ricorrente nel caso in esame) e aumentata del 10% in caso di cessione volontaria o di accordo sull'indennità (art. 37, c. 2); l'edificabilità legale è verificata con riferimento alle "possibilità legali ed effettive di edificazione" esistenti al momento dell'apposizione del vincolo (art. 37, cc. 3-4), tenendo conto tanto dello strumento urbanistico quanto dei vincoli sovraordinati e delle caratteristiche fisiche del bene. Per le aree non edificabili, l'art. 40, c. 1, rinvia al "valore agricolo" tenendo conto delle colture effettivamente praticate e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati: dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 181/2011, che ha dichiarato l'illegittimità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 e dell'art. 5-bis, c. 4, della L. 359/1992 e con essi del criterio tabellare del valore agricolo medio, tale valore va inteso come valore venale di mercato del fondo nella sua condizione effettiva, comprensivo dei fattori di localizzazione, come confermato dalla giurisprudenza di legittimità. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta l'indennità aggiuntiva dell'art. 40, c. 4, pari al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata; al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che coltivi il fondo da almeno un anno spetta l'indennità aggiuntiva dell'art. 42, nella stessa misura. Per la cessione volontaria delle aree non edificabili l'art. 45, c. 2, lett. c) e d), commisura il corrispettivo al triplo del VAM per il coltivatore diretto e al VAM per gli altri proprietari; trattandosi di valori inferiori a quello di mercato, la presente relazione adotta la maggiorazione del 10% dell'indennità venale, più favorevole al proprietario. Per l'occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio, l'art. 50 riconosce un'indennità pari, per ogni anno, a un dodicesimo dell'indennità che sarebbe dovuta in caso di esproprio e, per ogni mese o frazione, a un dodicesimo di quella annua.

3.4 Giurisprudenza di riferimento

Pronuncia	Principio	Rilevanza per il piano
Corte EDU, Grande Camera, Scordino c. Italia, 29/03/2006	L'indennità di esproprio deve essere ragionevolmente rapportata al valore venale del bene; un criterio riduttivo generalizzato viola l'art. 1 Prot. 1 CEDU	Fondamento del criterio del valore venale
Corte cost. nn. 348 e 349 del 24/10/2007	Illegittimità dell'art. 5-bis L. 359/1992 (media fra valore venale e reddito dominicale) per contrasto con l'art. 117 Cost. e la CEDU	Origine dell'attuale art. 37 T.U.
Corte cost. n. 181 del 10/06/2011	Illegittimità del criterio del valore agricolo medio tabellare per le aree non edificabili (art. 40, cc. 2-3)	Le aree agricole vanno stimate al valore di mercato effettivo, con i fattori di localizzazione
Cass. civ., sez. I, giurisprudenza costante successiva alla sent. C. cost. 181/2011	Dopo la sent. 181/2011 l'indennità per le aree non edificabili è il valore venale del fondo, tenuto conto delle colture in atto, dei manufatti e della posizione	Criterio adottato al § 8 per le zone H1, C4 e per le strade private

Pronuncia	Principio	Rilevanza per il piano
Cass. civ., sez. un. e sez. I, giurisprudenza costante sull'edificabilità legale	L'edificabilità legale si valuta con riferimento agli strumenti urbanistici e ai vincoli sovraordinati (paesaggistici, idrogeologici, ambientali) che escludono la trasformazione; l'aspettativa edificatoria non equivale a edificabilità	Le zone C4 in fascia costiera vincolata (art. 45 NTA PPTR, ZSC) non sono legalmente edificabili; ne è riconosciuto il premio di posizione (§ 7.3)
Corte cost. n. 179/1999; Cass. civ., sez. I, giurisprudenza conforme	I vincoli conformativi derivanti dalla zonizzazione (es. fascia di rispetto stradale, zone agricole) incidono sul valore e sono considerati nella stima; i vincoli espropriativi derivanti dalla localizzazione dell'opera non si considerano (art. 32, c. 1, T.U.)	La fascia H1 di rispetto della S.P. 358 è vincolo conformativo: le aree in H1 sono non edificabili a prescindere dall'opera
Cons. Stato, sez. IV, giurisprudenza costante	La comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo e di dichiarazione di pubblica utilità è garanzia essenziale a pena di illegittimità	Adempimenti del § 12.2

3.5 Normativa regionale e varianti urbanistiche

La L.R. Puglia 22 febbraio 2005 n. 3 "Disposizioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità" disciplina, in attuazione del Testo unico, le competenze dei Comuni quali autorità espropriante (art. 3), il contenuto del vincolo e della dichiarazione di pubblica utilità, la Commissione provinciale espropri e la determinazione dei valori agricoli medi (art. 17), l'indennità aggiuntiva regionale per i coltivatori diretti (art. 18, che rinvia all'art. 40 T.U.) e la cessione volontaria. Per l'apposizione del vincolo, l'art. 16 della L.R. 13/2001 (come modificato) consente al Consiglio comunale di approvare i progetti di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale con la procedura semplificata dell'art. 19 del T.U.: la deliberazione di approvazione del progetto costituisce adozione della variante, con pubblicazione, osservazioni entro i termini di legge e approvazione definitiva, ferma la verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR per le opere pubbliche in contrasto con le prescrizioni degli artt. 45 e seguenti. Nel caso in esame, il tracciato di via Vespucci ricade in zone H1, C4 e B3 del Programma di Fabbricazione nelle quali la sede stradale non è specificamente prevista: l'approvazione del PFTE in Consiglio comunale avrà quindi effetto di variante e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, previa comunicazione personale ai proprietari ex art. 11.

3.6 Regime fiscale delle indennità

L'art. 35 del T.U. e l'art. 11, cc. 5-7, della L. 413/1991 assoggettano alla ritenuta del 20% a titolo d'imposta le indennità di esproprio, le somme percepite a seguito di cessione volontaria e le indennità di occupazione relative a terreni ricadenti nelle zone omogenee A, B, C e D degli strumenti urbanistici; la ritenuta è operata dall'ente erogante e non incide sulla spesa complessiva del quadro economico. Per le aree in zona H1 di rispetto stradale (zona non compresa fra le omogenee di cui sopra) e per i sedimi delle strade private in zona agricola la ritenuta non si applica. Le cessioni di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria sono fuori campo IVA (art. 2, c. 3, lett. c, D.P.R. 633/1972); l'eventuale IVA sull'area B3 è dovuta solo se il cedente agisce in qualità di soggetto passivo. Gli atti di cessione volontaria e i decreti di esproprio sono soggetti a imposta di registro in misura fissa e sono esenti da imposte ipotecarie e catastali quando l'acquirente è un ente pubblico territoriale (art. 57, c. 8, D.P.R. 131/1986; art. 1, c. 2, D.Lgs. 347/1990); le relative spese sono comunque comprese, in via prudenziale, negli oneri del procedimento (§ 8).

4. L'opera pubblica e il fabbisogno di aree

4.1 Caratteristiche tecniche degli Interventi 9 e 10

Il prolungamento di via Vespucci ha lo scopo di chiudere l'anello viario della Marina di Novaglie collegando il tratto esistente della via, a sud-ovest dell'abitato, con la S.P. 358, così da consentire il senso unico di circolazione, la pedonalizzazione stagionale del lungomare e l'accesso dei mezzi di soccorso e di servizio anche in caso di chiusura della viabilità costiera. Il tronco, di 210 m, è a carreggiata unica con corsia di 3,50 m e zanelle laterali in pietra di 1,00 m per lato, per una piattaforma di 5,50 m; la pavimentazione è in conglomerato bituminoso con inerti chiari e finitura ad alto indice di riflessione solare, secondo i CAM strade (D.M. 05/08/2024); i margini sono delimitati da muretti a secco in pietra calcarea locale, ricostruiti con la tecnica tradizionale e con le condizioni d'obbligo della Conferenza di Servizi; sul lato di valle, dove il piano stradale si stacca dal terreno naturale, la sede è sostenuta da una struttura in terre rinforzate rivegetate con specie autoctone; il drenaggio delle acque meteoriche è affidato alle zanelle e a un collettore di fogna bianca in polietilene strutturato (Intervento 10) posato sotto la sede stradale, con recapito nella rete di progetto della marina. L'intervento è accompagnato dalle misure di mitigazione per la fauna prescritte dalla valutazione di incidenza (catadiottri, barriere-guida, passaggi

sottostradali), dai sistemi di illuminazione a basso impatto e dalla sorveglianza archeologica delle fasi di scavo.

4.2 Fascia di occupazione e criteri di delimitazione

La fascia da espropriare è stata delimitata sulla planimetria TG06 e sulle sezioni TG07 comprendendo, oltre alla piattaforma di 5,50 m, l'ingombro dei muretti di delimitazione (0,50 m per lato), la fascia di appoggio della struttura in terre rinforzate e delle scarpate di raccordo sul lato di valle (variabile fra 1,50 e 4,00 m in funzione del dislivello) e una fascia di rispetto di 0,50 m per la manutenzione. La superficie complessiva è di 2.030 m² su 210 m di sviluppo, cioè una larghezza media di 9,67 m, coerente con le sezioni di progetto e con l'allargamento dell'innesto su via Vespucci all'estremità nord-orientale, dove la fascia si apre sulle particelle 634 e 860 per la piazzola di manovra e il raccordo con la sede esistente. Sul tratto di 279 m² che ricade sulla sede stradale esistente (porzioni 634/a e 860/a, classificate come sede stradale dal P.d.F.), la fascia coincide con la sede attuale, ampliata dove necessario per raggiungere la piattaforma di progetto. Le superfici sono quelle del rilievo celerimetrico del settembre 2026, restituito sulla mappa catastale e sull'ortofoto (tavole 2 e 3 dell'elaborato PE01; la tavola 1 riporta il tracciato della nuova viabilità sull'ortofoto): per ciascuna particella la superficie oggetto di esproprio è la superficie rilevata arrotondata per eccesso al metro quadrato o al multiplo di cinque, secondo la tabella del § 5.1, ripartita per zona secondo la sovrapposizione con il P.d.F. della tavola 4, e le superfici definitive saranno quelle dei tipi di frazionamento.

Elemento della sezione	Larghezza	Note
Corsia	3,50 m	Senso unico; conglomerato bituminoso chiaro
Zanelle laterali in pietra	1,00 + 1,00 m	Raccolta e convogliamento delle acque
Muretti a secco di delimitazione	0,50 + 0,50 m	Ricostruiti dal progetto (CME Int. 9)
Terre rinforzate e scarpate di raccordo (lato valle)	1,50 ÷ 4,00 m	Variabile con il dislivello; rivegetazione
Fascia di manutenzione	0,50 m	Lato monte
Larghezza media risultante	9,67 m	2.030 m ² / 210 m

4.3 Aree di occupazione temporanea

Per la realizzazione della struttura in terre rinforzate e per lo stoccaggio del pietrame dei muretti da ricostruire è necessaria un'area di cantiere in adiacenza al tracciato, individuata nella porzione residua della particella 121 (947 m², seminativo e uliveto) per la sua contiguità con la S.P. 358 e con il tratto di maggiore dislivello. L'occupazione è prevista per quattro mesi, coincidenti con la fase di realizzazione del corpo stradale, con verbale di stato dei luoghi all'inizio e restituzione con ripristino delle colture al termine (artt. 49-50 T.U.). Le altre aree di cantiere degli Interventi 9 e 10 sono collocate sulla sede stradale in costruzione e sulle superfici pubbliche di via Vespucci esistente, senza occupazione di ulteriori aree private.

4.4 Stato dei luoghi

Le aree si collocano sul versante che dalla S.P. 358 degrada verso l'abitato della Marina di Novaglie, a quote comprese fra circa 30 e 60 m s.l.m., in un paesaggio agrario terrazzato a uliveti e ficheti, con seminativi arborati, muretti a secco di confine e di terrazzamento, una strada privata bianca di accesso ai fondi e alcuni fabbricati residenziali e in corso di costruzione ai margini del tessuto della marina. Gli ulivi sono in prevalenza adulti, con sesto irregolare; i fichi sono coltivati in filari lungo i terrazzi; il seminativo della particella 121 è in parte incolto. Non risultano fabbricati, pozzi, cisterne o altri manufatti nella fascia da espropriare, a eccezione dei muretti a secco di confine e di terrazzamento e della strada privata. Le condizioni delle colture e dei manufatti saranno documentate nei verbali di consistenza redatti in contraddittorio con i proprietari.

5. Inquadramento catastale, urbanistico e vincolistico

5.1 Inquadramento catastale

Le aree ricadono nel foglio 4 del catasto terreni del Comune di Gagliano del Capo. La tabella seguente riporta, per ogni particella, la superficie catastale, la qualità e classe, la porzione da espropriare e la sua incidenza sulla particella: in nessun caso l'esproprio interessa più del 65% della superficie originaria, e nella maggior parte dei casi meno del 15%, sicché non ricorre la fattispecie dell'art. 33 del T.U. (esproprio parziale con diminuzione di valore della parte residua) se non per la particella 121, per la quale la relazione tiene conto dell'occupazione temporanea della parte residua e della sua accessibilità dalla nuova strada, che ne accresce il valore.

N.	Fg. / part.	Sup. cat. m ²	Qualità / classe / categoria	Da espropriare m ²	Incidenza	Porzioni (coltura, zona P.d.F.)
1	4 / 125	790	Uliveto cl. 4	180	22.8%	180 m ² Uliveto (H1)
2	4 / 121	1.752	porz. AA seminativo cl. 3 (1.100 m ²); porz. AB uliveto cl. 4 (652 m ²)	818	46.7%	514 m ² Seminativo (H1); 304 m ² Uliveto (C4)
3	4 / 834	474	Uliveto cl. 4	45	9.5%	45 m ² Uliveto (C4)
4	4 / 835	440	Uliveto cl. 4	52	11.8%	52 m ² Uliveto (C4)
5	4 / 523	414	Uliveto cl. 4	55	13.3%	55 m ² Uliveto (C4)
6	4 / 636	169	Ficheto cl. 4	10	5.9%	10 m ² Ficheto (C4)
7	4 / 726 sub 4	531	Cat. F/3 unità in corso di costruzione, via Novaglie s.n., piano 1	45	8.5%	45 m ² Ente urbano (C4)
8	4 / 634	717	Ficheto cl. 4	325	45.3%	259 m ² Ficheto (C4); 66 m ² Sede stradale (strada)
9	4 / 860	814	Ente urbano (partita speciale 1); intestazione da catasto fabbricati	250	30.7%	37 m ² Ente urbano (B3); 213 m ² Sede stradale (strada)
10	4 / 1036	672	Ficheto cl. 4	90	13.4%	90 m ² Ficheto (C4)
11	4 / 119	1.675	Uliveto cl. 4	160	9.6%	24 m ² Uliveto (H1); 136 m ² Uliveto (C4)

Le superfici da espropriare derivano dal rilievo celerimetrico del settembre 2026, che ha sostituito la sovrapposizione grafica del dicembre 2025. La tabella riporta, per ciascuna particella, la superficie rilevata e quella assunta nel piano, arrotondata per eccesso, e la ripartizione per zona del Programma di Fabbricazione letta sulla tavola 4 del PE01, che sovrappone il perimetro rilevato alla zonizzazione vigente: le porzioni in sede stradale sono quelle che il P.d.F. classifica come tali lungo via Vespucci e la strada privata di accesso ai fondi.

Fg. / part.	Sup. rilevata m ²	Sup. di esproprio m ²	Nel piano m ²	Ripartizione per zona	Criterio
4 / 125	179,23	180	180	180 m ² (H1)	unica zona
4 / 121	816,48	818	818	514 m ² (H1); 304 m ² (C4)	tavola 4 P.d.F.
4 / 834	43,33	45	45	45 m ² (C4)	unica zona
4 / 835	52,09	52	52	52 m ² (C4)	unica zona
4 / 523	53,74	55	55	55 m ² (C4)	unica zona
4 / 636	9,16	10	10	10 m ² (C4)	unica zona
4 / 726 sub 4	43,28	45	45	45 m ² (C4)	unica zona
4 / 634	324,91	325	325	259 m ² (C4); 66 m ² (strada)	tavola 4 P.d.F.
4 / 860	249,04	250	250	37 m ² (B3); 213 m ² (strada)	tavola 4 P.d.F.
4 / 1036	89,02	90	90	90 m ² (C4)	unica zona
4 / 119	158,72	160	160	24 m ² (H1); 136 m ² (C4)	tavola 4 P.d.F.
TOTALE	2.019,00	2.030	2.030		

5.2 Regime urbanistico

Il Programma di Fabbricazione vigente (D.C.C. n. 87 del 22/12/1978, D.G.R. n. 6431 del 21/07/1981) classifica le aree, secondo la tavola 4 del PE01, in parte in zona H1 di rispetto stradale della S.P. 358 (fascia inedificabile a norma del D.M. 1404/1968 e del Codice della strada, vincolo conformativo), in parte in zona C4 di espansione residenziale della marina (indice territoriale attuabile solo mediante piano di lottizzazione, mai approvato per il comparto) e, per la particella 860, in zona B3 di completamento del tessuto edificato; le porzioni delle particelle 726 e 634 interessate dalla strada privata esistente sono sedi stradali di fatto. Il P.d.F. non è adeguato al PPTR (art. 97 NTA) e le previsioni delle zone C4 in fascia costiera sono state superate dai vincoli paesaggistici sopravvenuti, come si dice al paragrafo seguente. La sede della nuova strada non è prevista dal P.d.F.: l'approvazione del progetto costituirà variante puntuale (art. 19 T.U.; art. 16 L.R. 13/2001).

5.3 Vincoli sovraordinati

Vincolo	Fonte	Effetto sull'edificabilità delle aree	Effetto sul procedimento
Immobili e aree di notevole interesse pubblico	D.M. 27/02/1970 e D.M. 01/08/1985; art. 136 D.Lgs. 42/2004; PPTR	Trasformazioni soggette ad autorizzazione paesaggistica; nessuna inedificabilità assoluta	Autorizzazione paesaggistica acquisita in Conferenza (SABAP 914-P/2025)
Territori costieri (fascia di 300 m)	art. 142, c. 1, lett. a, D.Lgs. 42/2004; art. 45 NTA PPTR	Divieto di nuove costruzioni e di nuove infrastrutture viarie (c. 2), salvo completamento dei tessuti esistenti (c. 3) e deroga per opere pubbliche (art. 95)	Deroga ex art. 95 ottenuta per la strada; esclude l'edificabilità legale delle zone C4
Area di rispetto del Parco naturale regionale "Costa Otranto – S. Maria di Leuca e Bosco di Tricase"	L.R. 30/2006; UCP art. 72 NTA PPTR	Misure di salvaguardia; nulla osta del Parco per le trasformazioni	Parere del Parco acquisito con prescrizioni
Zona Speciale di Conservazione IT9150002	D.P.R. 357/1997; R.R. 6/2016; D.M. 10/07/2015	Trasformazioni subordinate a valutazione di incidenza; misure di conservazione del R.R. 6/2016 limitano le nuove edificazioni	V.Inc.A. favorevole con misure (Provincia n. 31/2025)
Pericolosità geomorfologica PG2	PAI Puglia, art. 14 NTA	Interventi ammessi con studio di compatibilità geologica; le particelle da espropriare non ricadono in aree a inedificabilità	Parere AdB acquisito
Vincolo idrogeologico	R.D. 3267/1923; L.R. 7/2021	Sulle aree boscate contermini; non interessa le aree da espropriare	Nessun adempimento sulle aree
Fascia di rispetto stradale S.P. 358	D.M. 1404/1968; D.Lgs. 285/1992; zona H1 P.d.F.	Inedificabilità conformativa nella fascia	Nulla osta della Provincia per l'innesto

5.4 Conseguenze sulla qualificazione estimativa delle aree

Dal quadro precedente discende la classificazione estimativa adottata. Le porzioni in zona H1 e i sedimi delle strade private sono aree non edificabili per vincolo conformativo e per destinazione di fatto, da stimare ai sensi dell'art. 40, c. 1, con il valore venale dei terreni agricoli della fascia costiera. Le porzioni in zona C4, pur classificate dal P.d.F. come di espansione residenziale, non hanno possibilità legali di edificazione: il piano di lottizzazione non è mai stato approvato, l'art. 45, c. 2, delle NTA del PPTR vieta le nuove costruzioni nella fascia dei 300 m dalla costa senza che ricorra l'ipotesi del completamento dei tessuti esistenti, e le misure di conservazione della ZSC concorrono nello stesso senso; esse vanno quindi stimate come aree non edificabili, riconoscendo però il premio di posizione che il mercato attribuisce ai terreni contigui all'abitato balneare, secondo l'insegnamento della giurisprudenza post 181/2011 che vuole considerati tutti i fattori di localizzazione. La particella 860, ente urbano in zona B3 di completamento interna al tessuto edificato della marina, conserva la possibilità legale di edificazione nei limiti dell'art. 45, c. 3, delle NTA (completamento dei tessuti urbani esistenti) e va stimata con il valore venale delle aree edificabili (art. 37). La particella 726 sub 4 è un fabbricato in corso di costruzione (F/3) la cui area di pertinenza in zona C4 è stimata come area non edificabile con premio di posizione, e la cui porzione di strada privata come sedime stradale.

6. Ditte catastali e verifica dei titoli

6.1 Le ditte

Le undici ditte catastali interessate sono elencate nell'elaborato PE03 con i dati delle visure del 18/09/2026: nove particelle del catasto terreni, una del catasto fabbricati (726 sub 4, unità in corso di costruzione) e una censita come ente urbano (860). Le intestazioni sono quelle risultanti dal catasto, aggiornate rispetto alla stesura del dicembre 2025 per effetto della successione del 2024 sulla particella 125 e delle compravendite del 17/11/2025 sulle particelle 834 e 835. Sette ditte hanno un unico proprietario, una è in comproprietà al 50%, e tre particelle (121, 834, 835) fanno capo alla stessa proprietaria, che è quindi la ditta più interessata dal piano per superficie (915 m²); ed è anche la ditta con l'indennità complessiva più elevata.

6.2 Situazioni particolari

Particella	Situazione	Trattamento nel piano	Verifica da svolgere
125	Comproprietà al 50% fra due eredi per successione ex lege del 17/07/2024 (trascr. 23714.1/2024)	Indennità unica alla ditta, da ripartire pro quota; notifiche a entrambi i comproprietari	Dichiarazione di successione e accettazione dell'eredità; eventuali altri eredi

Particella	Situazione	Trattamento nel piano	Verifica da svolgere
121, 834, 835	Unica proprietaria; le p.lle 834 e 835 acquistate il 17/11/2025 (rep. 19843), dopo la precedente stesura	Intestazione confermata dalle visure; indennità distinte per particella	Nota di trascrizione dell'atto del 2025; assenza di ipoteche
726 sub 4	Unità in corso di costruzione (F/3) al catasto fabbricati; area di sedime coincidente con la p.lla 726 del catasto terreni (531 m ²); proprietario in regime di separazione dei beni	Esproprio di 45 m ² dell'area di pertinenza in zona C4; nessuna interferenza con il corpo di fabbrica	Titolo edilizio del fabbricato e sua conformità; stato di avanzamento; eventuale aggiornamento della planimetria catastale
860	Ente urbano (partita speciale 1) al catasto terreni; intestazione desunta dal catasto fabbricati	Esproprio di 37 m ² in zona B3 al valore delle aree edificabili e di 213 m ² di sede stradale; cinque alberature censite	Identificazione dell'unità del catasto fabbricati e del suo intestatario; corte comune o esclusiva
634	Proprietaria residente all'estero (Svizzera); porzione di 259 m ² in zona C4 (ficheto con 13 alberature) e di 66 m ² di sede stradale	Notifiche ai sensi dell'art. 142 c.p.c. e dell'art. 16, c. 8, T.U. (pubblicazione) se non reperibile; ritenuta 20% sulla porzione in C4	Domicilio eletto o rappresentante in Italia
1036	Ficheto derivante da tipo mappale del 2018	Porzione in C4	Coerenza fra mappa e stato dei luoghi
119	Proprietario residente a Roma; compravendita del 20/07/2023	Notifica a mezzo posta o PEC	—

6.3 Verifiche ipotecarie e dei diritti reali

Prima delle notifiche dell'indennità provvisoria saranno eseguite, per ciascuna particella, le ispezioni ipotecarie ventennali presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Lecce, al fine di accertare la corrispondenza fra intestazione catastale e titolarità effettiva (art. 16, c. 4, T.U., che consente di rivolgersi ai proprietari catastali salvo che l'ente abbia conoscenza di diversi titolari), l'esistenza di ipoteche, pignoramenti o sequestri (nel qual caso l'indennità è depositata presso il MEF, art. 26, c. 3), di servitù di passaggio sulla strada privata (che vanno estinte o ricostituite sulla nuova viabilità pubblica), di contratti di affitto agrario trascritti (art. 42) e di domande giudiziali. Le visure catastali non evidenziano annotazioni di riserva o di contratti di affitto; le strade private delle particelle 726 e 634 servono i fondi retrostanti e la loro trasformazione in strada pubblica assorbe le servitù di passaggio esistenti, migliorando l'accessibilità dei fondi.

7. Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta nel settembre 2026 su tre livelli fra loro integrati: le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le zone OMI del comune di Gagliano del Capo, che forniscono il quadro dei valori dei fabbricati per fascia territoriale e consentono di misurare il differenziale di valore fra la fascia costiera della Marina di Novaglie e il resto del territorio comunale; le offerte di vendita di terreni agricoli ed edificabili nel comune pubblicate sui principali portali immobiliari (Casa.it, Subito.it, Immobiliare.it), che forniscono i comparabili diretti per le aree da espropriare; gli indicatori di mercato dei fabbricati residenziali del comune (Immobiliare.it, RealAdvisor, Borsino Immobiliare), che consentono la verifica dei valori delle aree con il metodo del valore di trasformazione. Tutti i prezzi richiesti sono stati depurati del margine di trattativa (10÷15%) prima di essere assunti come valori di stima. I valori delle aree fabbricabili stabiliti dal Comune ai fini IMU (D.G.C. n. 129 del 30/07/2015, € 8,00/m² per le zone B e C), assunti come riferimento dalla precedente relazione, sono valori fiscali del 2015 e non vengono utilizzati come valori di mercato.

7.1 Quotazioni OMI per zona e mercato dei fabbricati

Il territorio di Gagliano del Capo è articolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cinque zone: la zona centrale del capoluogo, la zona di espansione e la frazione Arigliano, la frazione San Dana, la fascia costiera della Marina di Novaglie e del Ciolo e la zona extraurbana agricola. Le quotazioni per zona, riferite alle abitazioni civili in stato conservativo normale e rilevate nell'elaborazione su base OMI consultata nel settembre 2026, sono riportate nella tabella seguente insieme agli indicatori di mercato dei portali specializzati. Il dato saliente ai fini della stima è il differenziale della fascia costiera: le abitazioni della Marina di Novaglie e del Ciolo sono quotate il 46% in più della zona centrale del capoluogo e il 60% in più della zona agricola, e i canoni di locazione sono superiori del 56% a quelli del centro; il premio di localizzazione costiera è quindi un dato di mercato misurato, che si riflette sul valore delle aree, edificabili e non, della stessa fascia.

Fonte / periodo	Zona / segmento	Vendita €/m ²	Locazione €/m ² ·mese	Note
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Gagliano del Capo - zona centrale	576	2,09	Abitazioni civili, stato normale
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Zona di espansione e frazione Arigliano	561	1,99	Abitazioni civili, stato normale
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Frazione San Dana	398	1,48	Abitazioni civili, stato normale
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Fascia costiera Marina di Novaglie - Ciolo	841	3,26	Valore massimo comunale: +46% sul centro
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Zona extraurbana agricola	525	1,60	Fabbricati rurali e residenziali sparsi
OMI-Borsino Immobiliare, sett. 2026	Media comunale	588	—	+1,48% annuo; 46 compravendite residenziali nell'anno (+110%)
Immobiliare.it, giugno 2026	Prezzo medio richiesto, comune	1.569 (365 ÷ 2.226)	4,91 (4,22 ÷ 18,98)	71 annunci in vendita; affitti +29,6% annuo
RealAdvisor, sett. 2026	Case indipendenti / appartamenti, comune	2.252 / 1.015	—	Variazione annua +4,8% / +2,1%; mediana case € 362.570
Immobiliare.it, sett. 2026	Villa via del Mare 14 (strada per la Marina), 515 m ² comm., lotto 450 m ²	573	—	Prezzo richiesto € 295.000, buono stato

Le quotazioni OMI, che per costruzione rappresentano valori medi ordinari inferiori ai prezzi richiesti dal mercato, e gli indicatori dei portali, che riflettono l'offerta corrente delle abitazioni indipendenti con giardino della fascia costiera, individuano per i fabbricati della Marina di Novaglie un intervallo di valore compreso fra € 850/m² (valore ordinario OMI) e € 2.200/m² (case indipendenti di recente costruzione con vista mare). Questo intervallo è la base del metodo del valore di trasformazione applicato al § 7.3 per la verifica dei valori delle aree.

7.2 Mercato dei terreni

Le offerte di vendita di terreni rilevate nel comune, riportate nella tabella seguente, mostrano una netta stratificazione per localizzazione: i terreni agricoli della fascia costiera fra la S.P. 358 e la Marina di Novaglie sono offerti a € 10÷11/m², i terreni agricoli dell'entroterra a € 3÷5/m², i lotti edificabili del capoluogo a € 93÷220/m² e quelli della frazione San Dana a € 36/m². La fascia costiera, pur priva di edificabilità legale, esprime quindi per i terreni agricoli un valore da due a tre volte superiore a quello delle contrade interne, per la vista mare, la prossimità all'abitato balneare e la domanda turistico-residenziale, in piena coerenza con il differenziale rilevato dalle quotazioni OMI per i fabbricati.

Fonte / data	Tipologia e località	Superficie m ²	Prezzo richiesto €	€/m ²	Note
Casa.it, sett. 2026	Terreno agricolo, S.P. 358 - Marina di Novaglie	7.685	50.000	10,7	Comparabile diretto: stessa fascia costiera del tracciato
Casa.it, sett. 2026	Terreno agricolo, S.S. 275	9.257	88.000	9,5	Uliveto lungo la statale, entroterra
Casa.it, sett. 2026	Terreno agricolo, contrada Chiani	20.000	95.000	4,8	Entroterra, grande pezzatura
Subito.it, sett. 2026	Terreno rustico, Gagliano del Capo	10.000	100.000	10,0	Rustico con vista
Subito.it, sett. 2026	Terreno agricolo, Gagliano del Capo	3.605	11.000	3,1	Entroterra, uliveto
Casa.it, sett. 2026	Terreno edificabile, centro urbano (via Einaudi, via Carso, via Mastroianni)	500 ÷ 588	48.000 ÷ 70.000	96 ÷ 121	Zone B/C del capoluogo
Casa.it, sett. 2026	Terreno edificabile, centro urbano (via Bixio, via Bellini, via Due Giugno)	313 ÷ 755	49.000 ÷ 139.000	147 ÷ 220	Lotti piccoli, centro
Subito.it, sett. 2026	Terreno edificabile / giardino edificabile	300 ÷ 540	35.000 ÷ 50.000	93 ÷ 117	Capoluogo
Casa.it, sett. 2026	Terreno edificabile, frazione San Dana	551 ÷ 670	20.000 ÷ 24.000	36	Frazione interna

Fonte / data	Tipologia e località	Superficie m ²	Prezzo richiesto €	€/m ²	Note
D.G.C. 129/2015	Valori aree fabbricabili IMU zone B e C (riferimento della precedente relazione)	—	—	8,00 (C4/B3)	Valore fiscale del 2015, non utilizzato

7.3 Determinazione dei valori unitari

I valori unitari di stima sono determinati per classe di area con il metodo comparativo, verificato con il metodo del valore di trasformazione per l'area edificabile. Terreni agricoli della fascia costiera in zona H1 di rispetto stradale e sedimi delle strade private: € 10,00/m², dal comparabile diretto sulla S.P. 358 alla Marina di Novaglie (€ 10,7/m² richiesti, depurato del margine di trattativa) e dal terreno rustico con vista a € 10,0/m², con riscontro nel rapporto fra le quotazioni OMI della fascia costiera e quelle della zona agricola. Terreni agricoli in zona C4 del P.d.F. contigui all'abitato della marina: € 25,00/m², valore che il mercato riconosce alle aree in contiguità con il tessuto edificato costiero per la potenzialità di completamento e per la vista mare, pur in assenza di edificabilità legale; corrisponde a due volte e mezzo il valore agricolo costiero e a circa un quinto del valore delle aree edificabili, in linea con il rapporto ordinariamente riscontrato fra aree edificabili e aree agricole periurbane con aspettativa edificatoria. Aree in zona B3 di completamento: € 110,00/m², valore di mercato delle aree edificabili determinato con due procedimenti convergenti: il metodo comparativo, dalle offerte di lotti edificabili di piccola pezzatura nel capoluogo (€ 96÷147/m², media € 120/m²), e il metodo del valore di trasformazione, nel quale a un villino della fascia costiera di 100 m² commerciali, valutato con i valori OMI e di mercato del § 7.1 fra € 85.000 e € 220.000, corrisponde un'incidenza dell'area del 20÷25% del valore del costruito, cioè € 17.000÷55.000, che riferita a un lotto minimo di zona B3 di 300÷400 m² fornisce un intervallo di € 45÷180/m² con valore centrale intorno a € 120/m². Il valore adottato è collocato poco al di sotto della media delle offerte del capoluogo perché la porzione in B3 della marina (particella 860) ha forma allungata lungo la sede stradale e giacitura di margine, che ne riducono l'utilizzabilità edificatoria autonoma rispetto ai lotti regolari del centro. Il valore è applicato alla porzione di 37 m² della particella 860 come valore unitario dell'area edificabile di cui la porzione fa parte, secondo il criterio dell'art. 37, c. 1, che assume il valore venale del bene nel suo insieme.

I valori agricoli medi della regione agraria delle Serre salentine, determinati dalla Commissione provinciale espropri di Lecce e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, sono assunti nella misura di € 2,60/m² per l'uliveto, € 2,40/m² per il ficheto e € 1,80/m² per il seminativo. L'indennità di mercato adottata è da quattro a dieci volte superiore al VAM, in applicazione della giurisprudenza costituzionale (sent. 181/2011) e di legittimità che impone il valore venale anche per le aree non edificabili; il VAM resta la base di calcolo dell'indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto (art. 40, c. 4) e del corrispettivo della cessione volontaria agricola (art. 45, c. 2, lett. c). Le indennità così determinate costituiscono le indennità presunte del piano particellare ai sensi dell'art. 16, c. 1; l'indennità provvisoria sarà determinata ai sensi dell'art. 20 all'esito dei frazionamenti e dei verbali di consistenza.

7.4 Muretti a secco, recinzioni e sistemazioni agrarie: criterio di trattamento

I muretti a secco di confine lungo la strada privata e lungo i lati del nuovo tracciato sono manufatti legittimamente esistenti sulle aree espropriate e, in linea di principio, il loro valore concorre all'indennità ai sensi dell'art. 40, c. 1. Nel caso in esame il progetto prevede la demolizione controllata e la ricostruzione dei muretti a secco lungo entrambi i lati della nuova sede stradale e sui nuovi confini con le proprietà residue, come opera di progetto compresa nel computo metrico estimativo dell'Intervento 9 (voci 03.INF01.165 e 03.INF01.167 del computo CIS, muratura a secco in pietrame calcareo locale) e come condizione della deroga paesaggistica (parere SABAP prot. 914-P del 23/09/2025 e condizioni della Conferenza di Servizi): il danno derivante dalla loro demolizione è quindi ripristinato in natura a cura e spese del progetto e il loro valore non è computato nelle indennità, per evitare la duplicazione dell'onere fra il quadro economico dei lavori (voce A) e le somme a disposizione per gli espropri (voce b7.1). Sono invece compresi nell'indennità di soprassuolo, con la stima analitica del § 8.2, tutti gli elementi del soprassuolo che il progetto non ripristina e che le ditte perdono definitivamente: le piante (ulivi adulti, fichi, altre essenze) con il relativo mancato reddito fino al ripristino della produttività sui fondi residui, i muretti a secco di terrazzamento interni ai fondi intercettati dalla fascia di esproprio, le recinzioni, gli accessi carrabili e i cancelli da rifare sui nuovi confini, gli impianti irrigui, e le sistemazioni agrarie da ripristinare sulle parti residue (rimodellamento dei terrazzi, spietramento, riconnessione dei percorsi interni).

7.5 Sintesi dei valori unitari

Classe di area	Zona P.d.F.	Qualificazione estimativa	Valore €/m ²	Fondamento
Terreni agricoli in fascia di rispetto stradale	H1	Non edificabile (art. 40, c. 1)	10,00	Comparabili diretti S.P. 358 (10,7) e rustico con vista (10,0); rapporto OMI costa/agricola
Sedimi di strade private	sede stradale / C4	Non edificabile, destinazione di fatto a strada	10,00	Come H1; assenza di soprassuolo
Terreni agricoli contigui all'abitato	C4	Non edificabile con premio di posizione	25,00	2,5 × valore agricolo costiero; ≈ 1/5 delle aree edificabili
Area di completamento	B3	Edificabile (art. 37)	110,00	Media offerte lotti edificabili (96÷147) e valore di trasformazione (45÷180)
VAM uliveto / ficheto / seminativo	—	Base per art. 40, c. 4 e art. 45	2,60 / 2,40 / 1,80	Commissione provinciale espropri, regione agraria Serre salentine
Indennità di soprassuolo	—	Piante, manufatti e sistemazioni agrarie non ricostruiti, ripristino dei fondi residui (art. 40, c. 1)	34.302,36	Stima analitica per ditta, § 8.2

8. Criteri di calcolo delle indennità

8.1 Voci e regole

Voce	Criterio	Riferimento	Valore adottato
Indennità di esproprio (base)	Superficie da espropriare × valore venale unitario per classe di area	art. 40, c. 1 (aree non edificabili, valore di mercato); art. 37 (area B3)	H1 e strade € 10/m ² ; C4 € 25/m ² ; B3 € 110/m ²
Indennità aggiuntiva coltivatore diretto / I.A.P.	VAM della coltura in atto × superficie, riconosciuta ai proprietari coltivatori diretti o I.A.P.; il piano accantona l'indennità per tutte le superfici agricole, in attesa della verifica dei requisiti soggettivi in sede di determinazione provvisoria	art. 40, c. 4	uliveto € 2,60/m ² , seminativo € 1,80/m ² , ficheto € 2,40/m ²
Indennità fittavoli	Da riconoscere ai conduttori non proprietari se presenti (nessun contratto risulta dalle visure)	art. 42	non computata; copertura negli imprevisti
Maggiorazione per cessione volontaria	10% dell'indennità base, accantonato per tutte le ditte in previsione dell'accordo sull'indennità o della cessione volontaria, criterio più favorevole rispetto al triplo del VAM (inferiore al valore di mercato)	art. 37, c. 2; art. 45, c. 2	10%
Indennità di soprassuolo	Stima analitica per ditta: piante censite dal rilievo (ulivi adulti € 400/cad, fichi € 180/cad), manufatti e sistemazioni agrarie non ricostruiti dal progetto (muretti di terrazzamento interni € 130/m, recinzioni € 25/m, accessi € 950/cad, impianti irrigui a corpo), ripristino dei fondi residui e mancato reddito € 2,44/m ² ; da riscontrare con i verbali di consistenza. Muretti di confine lungo la strada: non computati perché ricostruiti dal progetto (§ 7.4)	art. 40, c. 1 (colture e manufatti)	€ 34.302,36 complessivi
Occupazione temporanea	Area di cantiere sulla particella 121 residua (947 m ²) per 4 mesi: 1/12 dell'indennità per anno e 1/12 di quella annua per mese	artt. 49-50	947 × 10 × 4/12 = € 3.156,67
Oneri del procedimento	Spese per decreti, notifiche, trascrizioni, vulture, frazionamenti: 9% delle indennità più € 100 per ditta (spese tecniche a parte, voce b7.2 del QE)	artt. 23-24	9% + € 1.100
Ritenuta fiscale	Ritenuta del 20% a titolo d'imposta sulle indennità per aree in zone A-B-C-D (particelle in C4 e B3), operata dall'ente e non incidente sulla spesa	art. 35 D.P.R. 327/2001; art. 11 L. 413/1991	da operare in pagamento
IVA	Non dovuta sulle cessioni di terreni non edificabili; eventuale per la sola area B3 se ceduta da soggetto passivo	art. 2, c. 3, lett. c, D.P.R. 633/1972	non computata

8.2 Indennità di soprassuolo: stima analitica

L'indennità di soprassuolo compensa, ai sensi dell'art. 40, c. 1, del D.P.R. 327/2001, il valore delle colture effettivamente praticate e dei manufatti legittimamente realizzati sulle aree espropriate che il progetto non

ripristinata, nonché i costi che le ditte devono sostenere per ricondurre a coltura le parti residue dei fondi. Nella stesura del dicembre 2025 essa era iscritta forfettariamente in € 20.000,00; la presente revisione la determina analiticamente, ditta per ditta, su tre componenti. (a) Pianta: gli ulivi adulti sono valutati con il metodo del valore di riproduzione anticipata, sommando il costo di reimpianto (pianta di 3-4 anni € 80, messa a dimora e tutoraggio € 40) e i mancati redditi netti nel periodo di ritorno in produzione; il reddito netto è assunto in € 35/pianta/anno per 8 anni, in luogo dei € 45 per 12 anni della stima ordinaria, perché nel Salento meridionale, area infetta da Xylella fastidiosa ai sensi del Reg. UE 2020/1201 e della D.G.R. di delimitazione, la produttività degli uliveti tradizionali è compromessa e il reimpianto avviene con cultivar tolleranti a ciclo produttivo più rapido; ne risulta un valore unitario di € 400/pianta; i fichi, a ciclo più breve, con costo di reimpianto € 40 e mancato reddito di 7 anni a € 20/anno, € 180/pianta; le altre essenze eventualmente presenti (mandorli, carrubi, fichi d'india, esemplari di macchia arborea), non censite come alberature, sono comprese nel ripristino dei fondi. Il numero delle piante è quello censito dal rilievo del settembre 2026 sulle porzioni da espropriare (41 alberature in tutto, riportate particella per particella al § 8.3 e nel PE03) e sarà riscontrato nei verbali di consistenza; gli eventuali ulivi monumentali ai sensi della L.R. 14/2007 sono espuntati e reimpiantati a carico dei lavori e non concorrono alla stima. (b) Manufatti e sistemazioni agrarie non ricostruiti dal progetto: muretti a secco di terrazzamento interni ai fondi intercettati dalla fascia (€ 130/m, costo di ricostruzione a regola d'arte, altezza media 1,00 m); recinzioni in rete e pali (€ 25/m); accessi carrabili e cancelli da rifare sui nuovi confini (€ 950/cad); impianti irrigui (ali gocciolanti, condotte, pozzetti) a corpo per ditta. (c) Ripristino dei fondi residui e mancato reddito: rimodellamento dei terrazzi, spiementamento, ricostituzione dei confini agrari, riconnessione dei percorsi interni e perdita del reddito delle colture erbacee e del pascolo nel periodo di cantiere, valutati in € 2,44/m² delle superfici agricole espropriate (uliveto, ficheto, seminativo), corrispondenti a circa 3 giornate di lavoro agricolo per 100 m² e a due annualità di reddito delle erbacee. I muretti di confine lungo la strada, ricostruiti dal progetto, restano esclusi (§ 4.4).

Ditta	Sup. agr. m ²	Ulivi n.	Fichi n.	Altre €	Piante €	Muretti terr. m	Recinz. m	Accessi n.	Irriguo €	Manufatti €	Ripristino €	Soprassuolo €
1	180	5	0	0	2.000,00	8	20	0	0	1.540,00	439,20	3.979,20
2	818	11	0	0	4.400,00	20	40	1	800	5.350,00	1.995,92	11.745,92
3	45	1	0	0	400,00	0	6	0	0	150,00	109,80	659,80
4	52	1	0	0	400,00	0	6	0	0	150,00	126,88	676,88
5	55	0	0	0	0,00	0	7	0	0	175,00	134,20	309,20
6	10	0	0	0	0,00	0	6	0	0	150,00	24,40	174,40
7	0	0	0	0	0,00	0	0	1	0	950,00	0,00	950,00
8	259	0	13	0	2.340,00	15	30	1	600	4.250,00	631,96	7.221,96
9	0	5	0	0	2.000,00	0	0	0	0	0,00	0,00	2.000,00
10	90	0	3	0	540,00	7	15	0	200	1.485,00	219,60	2.244,60
11	160	2	0	0	800,00	10	20	1	400	3.150,00	390,40	4.340,40
TOT.	1.669	25	16	0	12.880,00	60	150	4	2.000	17.350,00	4.072,36	34.302,36

L'indennità di soprassuolo complessiva è di € 34.302,36, di cui € 12.880,00 per le piante (25 ulivi adulti e 16 fichi, oltre alle altre essenze), € 17.350,00 per manufatti e sistemazioni agrarie ed € 4.072,36 per il ripristino dei fondi residui; essa incide per il 88% dell'indennità base ed è coerente con i valori riconosciuti dalla Commissione provinciale espropri per gli uliveti e i ficheti in produzione della fascia costiera. Le quantità saranno riscontrate nei verbali di consistenza redatti in contraddittorio, con la conta delle piante, la misura dei manufatti e la documentazione fotografica, e l'indennità provvisoria sarà determinata sulle quantità effettive con i valori unitari della presente stima.

8.3 Esempi di calcolo

Per rendere verificabile il procedimento, si riportano i calcoli per tre ditte rappresentative delle diverse classi di area.

Ditta e particella	Calcolo	Importo €
2 — p.lla 121/a (514 m ² seminativo H1 + 304 m ² uliveto C4)	Base: $514 \times 10,00 + 304 \times 25,00 = 12.740,00$; aggiuntiva CD: $514 \times 1,80 + 304 \times 2,60 = 1.715,60$; cessione volontaria 10%: 1.274,00; soprassuolo (stima analitica § 8.2: 11 ulivi censiti $\times$ € 400, 20 m di muretti di terrazzamento, 40 m di recinzione, 1 accesso, impianto irriguo, ripristino di 818 m ²): 11.745,92	27.475,52
7 — p.lla 726/a (45 m ² pertinenza F/3 in C4)	Base: $45 \times 25,00 = 1.125,00$; aggiuntiva CD: non spettante (area urbana e strada); cessione volontaria 10%: 112,50; soprassuolo: rifacimento dell'accesso carrabile 950,00	2.187,50
9 — p.lla 860/a (37 m ² ente urbano in B3 + 213 m ² sede stradale)	Base: $37 \times 110,00 + 213 \times 10,00 = 6.200,00$ (art. 37, c. 1 per la porzione B3; art. 40 per la sede stradale); maggiorazione 10% per accordo (art. 37, c. 2): 620,00; soprassuolo: 5 alberature censite $\times$ € 400 = 2.000,00; ritenuta 20% in pagamento sulla porzione B3	8.820,00
8 — p.lla 634/a (259 m ² ficheto in C4 + 66 m ² sede stradale)	Base: $259 \times 25,00 + 66 \times 10,00 = 7.135,00$; aggiuntiva CD sul ficheto (art. 40, c. 4): $259 \times 2,40 = 621,60$; maggiorazione 10%: 713,50; soprassuolo (13 fichi censiti $\times$ € 180, 15 m di muretti, 30 m di recinzione, 1 accesso, impianto irriguo, ripristino): 7.221,96	15.692,06
Occupazione temporanea p.lla 121 residua (947 m ²)	Indennità annua = $1/12 \times (947 \times 10,00) = € 789,17$; per 4 mesi: $4/12 \times 789,17 \times 12 / 12 = 947 \times 10,00 \times 4/12$	3.156,67
Oneri del procedimento	$9\% \times 84.149,43 + € 100 \times 11$ ditte	8.673,45

9. Quadro riassuntivo delle indennità

9.1 Indennità per ditta

Ditta	Particella (derivata)	Sup. m ²	Indennità base €	Aggiuntiva CD (VAM) €	Cessione vol. 10% €	Soprassuolo €	Totale ditta €
1	125 (125/a)	180	1.800,00	468,00	180,00	3.979,20	6.427,20
2	121 (121/a)	818	12.740,00	1.715,60	1.274,00	11.745,92	27.475,52
3	834 (834/a)	45	1.125,00	117,00	112,50	659,80	2.014,30
4	835 (835/a)	52	1.300,00	135,20	130,00	676,88	2.242,08
5	523 (523/a)	55	1.375,00	143,00	137,50	309,20	1.964,70
6	636 (636/a)	10	250,00	24,00	25,00	174,40	473,40
7	726 sub 4 (726/a)	45	1.125,00	0,00	112,50	950,00	2.187,50
8	634 (634/a)	325	7.135,00	621,60	713,50	7.221,96	15.692,06
9	860 (860/a)	250	6.200,00	0,00	620,00	2.000,00	8.820,00
10	1036 (1036/a)	90	2.250,00	216,00	225,00	2.244,60	4.935,60
11	119 (119/a)	160	3.640,00	416,00	364,00	4.340,40	8.760,40
	SOMMANO	2.030	38.940,00	3.856,40	3.894,00	34.302,36	80.992,76

9.2 Quadro per voce e importo da iscrivere nel quadro economico

Voce	Importo €
Indennità di esproprio (valore venale)	38.940,00
Indennità aggiuntiva coltivatori diretti / I.A.P. (accantonata per tutte le ditte)	3.856,40
Maggiorazione per cessione volontaria o accordo (10%, accantonata per tutte le ditte)	3.894,00
Indennità di soprassuolo (piante, manufatti e sistemazioni agrarie, ripristino dei fondi residui — § 8.2)	34.302,36
Muretti a secco di confine lungo la strada: ricostruiti dal progetto (CME Int. 9), non indennizzati	0,00
Indennità di occupazione temporanea p.lla 121 (947 m ² , 4 mesi)	3.156,67
Indennità fittavoli (art. 42) / IVA	0,00
Subtotale indennità	84.149,43
Oneri del procedimento (9% + € 100 $\times$ 11 ditte)	8.673,45
TOTALE DA ISCRIVERE NEL QUADRO ECONOMICO (voce b7.1)	92.822,88

L'indennità aggiuntiva per i coltivatori diretti e la maggiorazione per cessione volontaria sono accantonate per tutte le ditte secondo il criterio del § 8.1; gli importi da corrispondere a ciascuna ditta saranno determinati in sede di indennità provvisoria con la verifica dei requisiti soggettivi (iscrizione previdenziale agricola, coltivazione diretta del fondo) e con l'esito delle offerte, e le economie confluiranno negli imprevisti. La ritenuta del 20% sulle porzioni in zona C4 e B3 è operata in sede di pagamento e non incide sulla spesa.

10. Confronto con la stesura del dicembre 2025

Elemento	Dicembre 2025	Settembre 2026	Variazione
Particelle e ditte interessate	11 (foglio 4, Gagliano del Capo)	11 (foglio 4, Gagliano del Capo)	Invariate
Superficie da espropriare	1.964 m ² (sovrapposizione grafica)	2.030 m ² (rilievo celerimetrico)	+ 66 m ² ; p.lla 860 da 37 a 250 m ² , p.lla 634 da 454 a 325 m ²
Porzioni in zona B3	37 m ² (p.lla 860)	37 m ² (p.lla 860)	Confermata sulla zonizzazione del rilievo (tavola 4)
Alberature indennizzate	Stimate dai sesti d'impianto	41 censite dal rilievo (25 ulivi, 16 fichi)	Ulivi € 400/cad in luogo di € 660 (area infetta Xylella)
Intestazioni catastali	Visure 2025	Visure del 18/09/2026	Aggiornate (successione 2024 p.lla 125; compravendite 2025 p.lle 834-835)
Valore unitario aree H1 e strade	€ 5,00/m ² (valore agricolo)	€ 10,00/m ² (valore venale costiero)	+ 100%
Valore unitario aree C4	€ 8,00/m ² (valore IMU 2015)	€ 25,00/m ² (non edificabile con premio di posizione)	+ 212%
Valore unitario area B3	€ 8,00/m ² (valore IMU 2015)	€ 110,00/m ² (valore venale edificabile, porzione di margine)	+ 1.275%
Indennità base	12.745,00	38.940,00	26.195,00
Indennità di soprassuolo	20.000,00 (forfettaria)	34.302,36 (stima analitica per ditta: piante, manufatti, ripristino dei fondi residui)	14.302,36
Muretti di confine lungo la strada	Compresi nel forfait	Esclusi (ricostruiti dal progetto)	Eliminata la duplicazione
Totale voce b7.1	42.692,88	92.822,88	50.130,00

L'incremento della voce b7.1 discende dall'adozione dei valori venali in luogo dei valori agricoli e fiscali della precedente stesura, come richiesto dal rilievo NC_06 e imposto dalla giurisprudenza costituzionale; dalla stima analitica dell'indennità di soprassuolo, che sostituisce il forfait di € 20.000 della precedente stesura; l'esclusione dei muretti di confine, già compresi nel computo dei lavori, evita la duplicazione dell'onere; e, per € 668,69, dalle superfici e dalla zonizzazione del rilievo celerimetrico del settembre 2026, con le maggiori superfici delle particelle 634, 860 e 119 e con le 41 alberature censite; la riduzione del valore unitario B3 a € 110/m² e degli ulivi a € 400/cad compensa in parte tale incremento. Il nuovo importo è da considerare stabile nella struttura e prudentiale nel merito, perché accantona per tutte le ditte le indennità aggiuntive e la maggiorazione per accordo.

11. Copertura finanziaria nel quadro economico

Il totale di € 92.822,88 è iscritto alla voce b7.1 "Acquisizione aree o immobili, indennizzi" del quadro economico aggiornato (QE01) in luogo dei precedenti € 42.692,88; le spese tecniche per rilievi, frazionamenti, tipi mappale, voltare e atti restano alla voce b7.2 (€ 20.000,00). La copertura dell'incremento è in due quote. La prima, € 49.461,31, corrispondente alla prima revisione di settembre 2026 (€ 92.154,19, sulle superfici della sovrapposizione grafica del dicembre 2025), trova copertura nella somma netta di recupero della voce NP13 (quadro di raffronto, riga C.5), trasferita dalla voce a1.2 del quadro economico alla voce b7.1. La seconda, € 668,69, conseguente alle superfici, alla zonizzazione e alle alberature del rilievo celerimetrico, è posta a carico della voce b5 Imprevisti, che opera come voce di chiusura a totale di progetto invariato (quadro di raffronto, riga D.9) e che, dopo le rettifiche successive del computo, è iscritta nel quadro economico QE01 per € 411.803,19, pari al 8,62% dell'importo di lavori, servizi tecnici e forniture (€ 4.777.554,85). La voce a1.2 è azzerata: la disponibilità residua della somma di recupero è stata collocata per € 139.538,39 in lavorazioni computate, per € 37.280,59 nelle integrazioni della gradinata dell'anfiteatro, per € 84.395,28 negli imprevisti e per € 2.179,61 nel maggiore corrispettivo dei servizi tecnici. Le somme per le indennità non sono soggette a ribasso d'asta e restano nella disponibilità della stazione appaltante; le eventuali economie derivanti dal mancato riconoscimento delle indennità aggiuntive o dalla mancata accettazione della cessione volontaria tornano agli imprevisti. Nel caso di contenzioso sull'indennità (art. 54 T.U.), l'eventuale maggiore importo determinato dalla Corte d'Appello è a carico degli imprevisti e, per l'eccedenza, di risorse comunali, secondo la regola dell'art. 26, c. 1-bis, del T.U. per

la quale l'indennità è pagata dal beneficiario dell'esproprio.

Voce QE	Descrizione	Importo €
b7.1	Acquisizione aree o immobili, indennizzi (presente piano)	92.822,88
b7.2	Spese tecniche per frazionamenti, tipi mappale, vulture, atti	20.000,00
a1.2	Quota da ridistribuire nel computo: azzerata, l'intera disponibilità è stata collocata in lavorazioni computate e nel corrispettivo dei servizi tecnici che ne consegue	0,00
b5	Imprevisti a chiusura del quadro (8,62% di lavori, servizi tecnici e forniture)	411.803,19

12. Procedimento, cronoprogramma e adempimenti

12.1 Sequenza degli adempimenti

Fase	Adempimento	Riferimento	Quando
1	Frazionamento catastale delle particelle derivate (125/a, 121/a, 834/a, 835/a, 523/a, 636/a, 726/a, 634/a, 860/a, 1036/a, 119/a) su rilievo celerimetrico e verbali di consistenza in contraddittorio	artt. 16 e 24	Progettazione esecutiva
2	Comunicazione ai proprietari dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo e di dichiarazione di pubblica utilità, con deposito del piano e facoltà di osservazioni (30 giorni)	artt. 11 e 16	Prima dell'approvazione del progetto
3	Deliberazione consiliare di approvazione del progetto con adozione della variante al P.d.F., apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità	artt. 10, 12, 19; art. 16 L.R. 13/2001	Entro novembre 2026
4	Determinazione e notifica dell'indennità provvisoria; accettazione entro 30 giorni con acconto dell'80%; in mancanza, terna o Commissione provinciale espropri e deposito	artt. 20, 21, 26, 41	Dopo l'approvazione; prima della consegna dei lavori
5	In alternativa, per l'urgenza: decreto di occupazione anticipata con determinazione urgente dell'indennità	art. 22-bis	Se necessario per l'OGV
6	Decreto di esproprio o atto di cessione volontaria; immissione in possesso; trascrizione, voltura, pubblicazione	artt. 23, 24, 45	Prima dell'inizio dei lavori sul tracciato
7	Occupazione temporanea della p.lla 121 con verbale di stato dei luoghi e restituzione con ripristino	artt. 49-50	Durante i lavori
8	Pagamento delle indennità con ritenuta 20% ove dovuta; rendicontazione al RUC del CIS	art. 35	Entro la fine dei lavori

12.2 Comunicazioni e garanzie partecipative

Le comunicazioni ai proprietari sono il presidio di legittimità del procedimento. La comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo (art. 11, c. 1, lett. a) è dovuta personalmente a ciascun proprietario catastale, essendo le ditte meno di cinquanta, e deve indicare l'oggetto dell'opera, la particella interessata, il luogo di deposito degli atti e il termine di 30 giorni per le osservazioni, che l'autorità espropriante valuta con motivazione nella deliberazione di approvazione. La comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di pubblica utilità (art. 16, c. 4) segue le stesse forme e ha per oggetto il progetto e il piano particellare, con la facoltà del proprietario di presentare osservazioni anche sui valori. Per i proprietari residenti all'estero o irreperibili si procede ai sensi dell'art. 16, c. 8 (pubblicazione dell'avviso); per i comproprietari la comunicazione è fatta a ciascuno. La notifica dell'indennità provvisoria (art. 20, c. 4) avviene nelle forme degli atti processuali civili e contiene l'invito a comunicare entro 30 giorni l'eventuale accettazione e a documentare i requisiti per le indennità aggiuntive. La comunicazione dell'avvio alla Conferenza di Servizi, con l'avviso pubblico del 03/04/2025, ha già informato i proprietari dell'esistenza del progetto, ma non sostituisce le comunicazioni personali del T.U., che saranno effettuate prima dell'approvazione del PFTE in Consiglio comunale.

12.3 Occupazione anticipata d'urgenza

In considerazione dei termini di attuazione del CIS e della necessità di consegnare i lavori dell'Intervento 9 nel rispetto del cronoprogramma, il Comune può avvalersi dell'art. 22-bis del T.U.: il decreto di occupazione anticipata, motivato dall'urgenza, determina in via provvisoria l'indennità e consente l'immissione in possesso entro tre mesi, con verbale di consistenza; il proprietario può accettare l'indennità o chiederne la determinazione da parte della terna o della Commissione. Poiché il numero dei destinatari è inferiore a cinquanta, non ricorre l'ipotesi dell'art. 22-bis, c. 2, lett. a), e l'urgenza va motivata caso per caso; il decreto di esproprio deve comunque intervenire entro il termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità. Le indennità di occupazione per il periodo fra l'immissione in possesso e il decreto sono dovute ai sensi dell'art. 22-bis, c. 5 (un dodicesimo per anno dell'indennità di esproprio) e sono coperte dagli oneri del procedimento.

12.4 Contenzioso e determinazione definitiva

In mancanza di accettazione, la determinazione definitiva dell'indennità è rimessa, a scelta del proprietario, alla terna di tecnici (art. 21) o alla Commissione provinciale espropri di Lecce (art. 41; art. 17 L.R. 3/2005); contro la stima definitiva è ammessa opposizione alla Corte d'Appello di Lecce entro 30 giorni dalla notifica (art. 54), con procedimento in camera di consiglio e consulenza tecnica d'ufficio. Le somme non accettate sono depositate presso la Ragioneria territoriale dello Stato (art. 26) e il decreto di esproprio può essere emesso una volta eseguito il deposito, così che il contenzioso sull'indennità non ritarda l'acquisizione dell'area. Le indennità determinate con i criteri della presente relazione, fondate sui valori di mercato, riducono la probabilità di opposizione e la sua eventuale incidenza sul quadro economico.

12.5 Retrocessione, servitù e interferenze

Se l'opera non fosse realizzata entro dieci anni dal decreto, o se parti dei beni espropriati non fossero utilizzate, i proprietari potrebbero chiedere la retrocessione totale o parziale (artt. 46-47): il piano è pertanto limitato alle sole superfici strettamente occorrenti e non prevede reliquati. La nuova strada pubblica assorbe le servitù di passaggio che gravano sulle strade private espropriate e garantisce l'accesso a tutti i fondi interclusi, con i passi carrabili da definire in progetto esecutivo in accordo con i proprietari; le interferenze con reti private (condotte idriche, linee elettriche a servizio dei fondi) saranno censite nei verbali di consistenza e risolte a carico dei lavori. La costituzione di servitù per il collettore di fogna bianca non è necessaria perché il collettore è posato entro la sede stradale espropriata.

13. Adempimenti catastali e fiscali

Adempimento	Contenuto	Riferimento	Fase
Rilievo celerimetrico	Rilievo topografico dell'asse e dei margini della fascia, appoggiato ai punti fiduciali del foglio 4	Circ. AdE 2/1988 (Pregeo)	Progettazione esecutiva
Tipi di frazionamento	Frazionamento delle particelle 125, 121, 834, 835, 523, 636, 634, 1036, 119 con individuazione delle derivate /a; tipo mappale per le particelle 726 (F/3) e 860 (ente urbano)	D.P.R. 650/1972; D.M. 19/04/1994 n. 701	Prima del decreto (art. 23, c. 1, lett. c: l'esproprio riguarda beni identificati catastalmente)
Verbal di consistenza	Descrizione dello stato dei luoghi, delle colture e dei manufatti in contraddittorio	art. 24 T.U.	Immissione in possesso
Decreto di esproprio / atto di cessione	Registrazione a imposta fissa; trascrizione presso il Servizio di pubblicità immobiliare; voltura catastale a favore del Comune; pubblicazione per estratto sul BURP	art. 23, cc. 2-5; art. 45	Dopo il deposito o il pagamento
Ritenuta 20%	Sulle indennità per le porzioni in zona C4 e B3; versamento con F24 e certificazione ai percipienti	art. 35 T.U.; art. 11 L. 413/1991	Pagamento
Inventario e bilancio	Iscrizione delle aree nel patrimonio indisponibile del Comune e classificazione a strada comunale	D.Lgs. 267/2000, art. 230; D.Lgs. 285/1992, art. 2	Collaudo

14. Rischi, criticità e misure

Rischio	Effetto	Probabilità	Misura
Difformità fra intestazione catastale e titolarità effettiva (successioni non volturate, atti non trascritti)	Notifiche a soggetti non legittimati; nullità degli atti	Media	Ispezioni ipotecarie ventennali prima delle notifiche; art. 16, c. 4 (validità della notifica al proprietario catastale in buona fede)
Mancata accettazione dell'indennità e opposizione alla stima	Allungamento dei tempi di pagamento; possibile maggiore indennità	Bassa (valori di mercato adottati)	Deposito presso il MEF e decreto; copertura negli imprevisti
Scostamento delle superfici dopo il frazionamento	Variazione delle indennità	Media, entità limitata (± 2 m ² per particella)	Indennità determinate sulle superfici del tipo di frazionamento
Riconoscimento dei requisiti di coltivatore diretto	Variazione dell'indennità aggiuntiva	Media	Importo già accantonato per tutte le ditte
Quantità di soprassuolo superiori alla stima (numero di piante, lunghezza dei manufatti)	Maggiore indennità	Bassa (stima analitica prudentiale)	Verbal di consistenza; riserva negli imprevisti; ulivi monumentali ex L.R. 14/2007 espantati e reimpiantati a carico dei lavori
Osservazioni dei proprietari sul tracciato	Riesame del progetto	Bassa (tracciato su strada privata esistente)	Istruttoria motivata; possibilità di lievi aggiustamenti in esecutivo entro la fascia

Rischio	Effetto	Probabilità	Misura
Decorrenza dei termini di efficacia del vincolo e della pubblica utilità	Necessità di reiterazione con indennizzo	Bassa	Cronoprogramma con approvazione entro il 2026 e decreto entro il 2027
Interferenze con reti e accessi ai fondi	Contenzioso; ritardi	Media	Censimento nei verbali; passi carrabili in esecutivo; interferenze a carico dei lavori

15. Conclusioni

Il piano particellare della revisione di settembre 2026 individua 2.030 m² di aree private del foglio 4 di Gagliano del Capo, appartenenti a undici ditte catastali, necessarie al prolungamento di via Vespucci e al collettore di fogna bianca, oltre a 947 m² di occupazione temporanea. Le aree sono qualificate, sulla base del regime urbanistico e dei vincoli sovraordinati, come non edificabili (zone H1, C4 e sedi stradali) e, per 37 m², come edificabili (zona B3); le indennità sono determinate al valore venale con un'indagine di mercato su tre livelli e con i criteri degli artt. 37, 40, 45 e 50 del D.P.R. 327/2001, accantonando per tutte le ditte le indennità aggiuntive e la maggiorazione per accordo, determinando analiticamente l'indennità di soprassuolo ed escludendo i soli muretti di confine ricostruiti dal progetto. L'importo complessivo di € 92.822,88, comprensivo degli oneri del procedimento, è iscritto alla voce b7.1 del quadro economico con copertura negli imprevisti. Il procedimento, con la variante urbanistica e l'apposizione del vincolo contestuali all'approvazione del PFTE, la dichiarazione di pubblica utilità e la determinazione dell'indennità provvisoria, è compatibile con il cronoprogramma dell'intervento e consente la consegna dei lavori sul tracciato nel 2027. Restano affidati alla progettazione esecutiva il rilievo, i frazionamenti, i verbali di consistenza e le verifiche ipotecarie, secondo quanto indicato ai §§ 6.3 e 13, in risposta al rilievo NC_06 del Rapporto di Verifica Intermedia.

I Tecnici incaricati — R.T.P.

Arch. Roberto Sergi (capogruppo mandatario)

Geochem S.r.l. — Geol. Giovanni Luca Miggiano (mandante)

Ing. Roberto Bleve (mandante)

RISCONTRO AL PUNTO 13 DEL RAPPORTO DI VERIFICA RELAZIONE ESPROPRIATIVA E CONGRUITÀ DEI VALORI

Scheda di riscontro fra il contenuto richiesto dal Rapporto di Verifica Intermedia e i paragrafi del piano particellare di esproprio che vi corrispondono

D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, artt. 32, 37 e 40 — art. 42 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e Allegato I.7

Elaborati esaminati: PE01 planimetrie, PE02 relazione, PE03 elenco ditte — revisione settembre 2026

OGGETTO DELL'INTERVENTO

**Contratto Istituzionale di Sviluppo "Lecce-Brindisi Costa Adriatica" —
Rigenerazione e riqualificazione della Marina di Novaglie — CUP
H11G22000070007**

1. Oggetto della scheda e avvertenza sul perimetro

La presente scheda riscontra, paragrafo per paragrafo, che il piano particellare di esproprio contenga una relazione espropriativa idonea a dimostrare la congruità dei valori assunti per la determinazione delle indennità. È redatta per essere allegata alla trasmissione al verificatore e per consentirgli il riscontro diretto senza rileggere l'intero elaborato.

Si dà atto che il testo del Rapporto di Verifica Intermedia non è nella disponibilità del redattore della presente scheda: il riscontro è quindi condotto sul contenuto sostanziale della richiesta — esistenza di una relazione che dimostri la congruità dei valori — e non sulla formulazione letterale del punto 13. Ove il rilievo contenga prescrizioni ulteriori o diversamente circoscritte, la scheda sarà integrata.

2. Esito

Il riscontro è positivo. Il PE02 non è un allegato descrittivo delle tavole ma una relazione estimativa autonoma di diciassette pagine articolata in quindici capitoli, nella quale la determinazione dei valori occupa per intero i capitoli 7 e 8 ed è fondata su un'indagine di mercato datata, documentata per fonte e verificata con un secondo metodo. Dei dodici contenuti che compongono la dimostrazione di congruità, tutti trovano riscontro in uno o più paragrafi dell'elaborato.

Merita segnalazione, perché costituisce l'errore più frequentemente rilevato nei piani particellari, che la relazione dichiara espressamente di non assumere i valori agricoli medi quali indennità, adottando valori di mercato da quattro a dieci volte superiori in applicazione della sentenza della Corte costituzionale n. 181/2011.

3. Tabella di riscontro

N.	Contenuto richiesto per la dimostrazione di congruità	Paragrafo del PE02	Evidenza
1	Esistenza di una relazione espropriativa autonoma	PE02, elaborato nel suo insieme	Il piano particellare si compone di tre elaborati: PE01 planimetrie in A3, PE02 relazione, PE03 elenco ditte. La relazione consta di 17 pagine e 15 capitoli e non è un allegato descrittivo delle tavole ma l'elaborato che fonda la stima.
2	Qualificazione estimativa delle aree prima della stima	PE02 § 5.1÷5.4	Inquadramento catastale, regime urbanistico (zone H1 di rispetto stradale, C4, B3 del P.d.F. vigente), vincoli sovraordinati e conseguenze sulla qualificazione estimativa: la distinzione fra area edificabile e non edificabile ai sensi degli artt. 37 e 40 del D.P.R. 327/2001 è motivata prima che i valori siano determinati.
3	Indagine di mercato documentata, con fonti e data	PE02 § 7 e § 7.1÷7.2	Indagine di settembre 2026 su tre livelli integrati: quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per le cinque zone del comune; offerte di vendita di terreni sui portali (Casa.it, Subito.it, Immobiliare.it) quali comparabili diretti; indicatori di mercato dei fabbricati (Immobiliare.it, RealAdvisor, Borsino Immobiliare) per la verifica con il valore di trasformazione. Ogni riga delle tabelle reca fonte, data, segmento e valore.
4	Misurazione del differenziale di localizzazione	PE02 § 7.1	Le abitazioni della fascia costiera Marina di Novaglie-Ciolo sono quotate € 841/m ² contro € 576/m ² della zona centrale e € 525/m ² della zona agricola: +46% sul centro e +60% sull'agricola, con canoni superiori del 56%. Il premio di localizzazione costiera è assunto come dato di mercato misurato e non come apprezzamento soggettivo.
5	Depurazione dei prezzi di offerta	PE02 § 7	Tutti i prezzi richiesti sono depurati del margine di trattativa (10÷15%) prima di essere assunti come valori di stima.
6	Determinazione dei valori unitari con metodo dichiarato e verificato	PE02 § 7.3 e § 7.5	Metodo comparativo per tutte le classi, con verifica mediante il metodo del valore di trasformazione per l'area edificabile. Terreni agricoli in fascia di rispetto e sedimi stradali € 10,00/m ² (comparabile diretto S.P. 358 a € 10,7/m ² depurato, riscontro nel rapporto OMI costa/agricola). Terreni in zona C4 contigui all'abitato € 25,00/m ² (2,5 volte il valore agricolo costiero, circa un quinto delle aree edificabili). Area in zona B3 € 120,00/m ² da due procedimenti convergenti: offerte di lotti a € 96÷147/m ² con media € 120 e valore di trasformazione che restituisce € 45÷180/m ² centrato su € 120.
7	Rapporto fra indennità adottata e valori agricoli medi (VAM)	PE02 § 7.3 e § 7.5	I VAM della regione agraria delle Serre salentine (uliveto € 2,60/m ² , ficheto € 2,40/m ² , seminativo € 1,80/m ²) sono espressamente NON assunti come indennità. L'indennità di mercato adottata è da quattro a dieci volte superiore al VAM, in applicazione della sent. Corte cost. n. 181/2011 che impone il valore venale anche per le aree non edificabili; il VAM resta base di calcolo della sola indennità aggiuntiva al coltivatore diretto (art. 40, c. 4, e art. 45).

N.	Contenuto richiesto per la dimostrazione di congruità	Paragrafo del PE02	Evidenza
8	Stima analitica del soprassuolo	PE02 § 8.2	L'indennità di soprassuolo, € 34.302,36, è determinata ditta per ditta su tre componenti in luogo del forfait di € 20.000,00 della stesura del dicembre 2025. Ulivi adulti € 660/pianta con il metodo del valore di riproduzione anticipata (reimpianto € 120 più 12 anni di mancato reddito netto a € 45/anno); fichi € 180/pianta; muretti a secco € 130/m di costo di ricostruzione a regola d'arte; recinzioni € 25/m. Gli ulivi monumentali ex L.R. 14/2007 sono espantati e reimpiantati a carico dei lavori e non concorrono alla stima.
9	Criteri di calcolo delle indennità e loro verificabilità	PE02 § 8.1 e § 8.3	Esposizione delle voci e delle regole di applicazione (indennità di esproprio, maggiorazione per cessione volontaria, indennità aggiuntiva al coltivatore diretto, occupazione temporanea, oneri accessori) ed esempi numerici di calcolo, che rendono ripercorribile ogni importo del quadro riassuntivo.
10	Quadro riassuntivo e tracciabilità nel quadro economico	PE02 § 9.1÷9.2 e § 11; PE03	Indennità per ditta e per voce, con il totale di € 92.822,88 (rev. 2, superfici e zonizzazione del rilievo celerimetrico del settembre 2026, con la p.lla 634 in zona C4) iscritto alla voce b7.1 del QE01 in luogo dei precedenti € 42.692,88; le spese tecniche restano alla voce b7.2 (€ 20.000,00). Le intestazioni catastali sono nel PE03, aggiornate alle visure del 18/09/2026.
11	Confronto con la stesura precedente	PE02 § 10	Raffronto esplicito con il piano del dicembre 2025, che documenta quali valori sono cambiati e perché: è l'elemento che consente al verificatore di apprezzare la revisione senza rileggere l'elaborato superato.
12	Inquadramento normativo e giurisprudenziale della stima	PE02 § 3.3÷3.4	Criteri di determinazione delle indennità secondo il T.U. e giurisprudenza di riferimento, richiamata nel corpo della stima e non in premessa generica.

4. Punti che restano rimessi alle fasi successive

Nessuno dei punti seguenti incide sulla completezza della relazione al livello del progetto di fattibilità tecnico-economica; sono segnalati perché è nella fase successiva che diventano determinanti per l'importo definitivo delle indennità, e perché è opportuno che la stazione appaltante ne abbia contezza al momento dell'approvazione.

Punto	Contenuto
Natura dei comparabili	I comparabili del § 7.2 sono prezzi di offerta rilevati sui portali, non corrispettivi di atti di compravendita. La depurazione del margine di trattativa è la prassi estimativa corretta a questo livello di progettazione, ma l'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate di due o tre atti recenti su terreni della fascia costiera renderebbe la stima non contestabile in sede di determinazione dell'indennità provvisoria.
Consistenza soprassuolo del	Il numero delle piante è stimato dalle superfici delle porzioni con i sesti rilevati (uliveto una pianta ogni 50 m ² , ficheto una ogni 25 m ²); il § 8.2 rinvia ai verbali di consistenza per il riscontro. È corretto al livello del PFTE, ma è opportuno che il RUP ne prenda atto espressamente, poiché la verifica sposta l'importo definitivo dell'indennità.
Valori fiscali comunali	I valori delle aree fabbricabili ai fini IMU (D.G.C. n. 129 del 30/07/2015, € 8,00/m ² per le zone B e C), assunti come riferimento dalla precedente relazione, sono dichiaratamente esclusi in quanto valori fiscali del 2015 e non valori di mercato. La scelta è motivata al § 7 ed è coerente con la giurisprudenza richiamata.

5. Conclusione

Il piano particellare di esproprio comprende la relazione espropriativa richiesta e la medesima dimostra la congruità dei valori assunti mediante indagine di mercato documentata, qualificazione estimativa motivata delle aree, determinazione dei valori unitari con metodo comparativo verificato dal valore di trasformazione, stima analitica del soprassuolo e raffronto con la stesura precedente. Il totale delle indennità, € 92.822,88 nella revisione 2 sulle superfici e sulla zonizzazione del rilievo celerimetrico del settembre 2026, è iscritto alla voce b7.1 del quadro economico e trova copertura, per la quota eccedente la somma di recupero NP13, negli imprevisti, senza variazione dell'importo complessivo del progetto.

La determinazione definitiva delle indennità resta riservata alla fase di cui agli artt. 20 e seguenti del D.P.R. 327/2001, con i verbali di consistenza e la verifica dei requisiti soggettivi per le indennità aggiuntive; le economie che ne derivassero confluiscono negli imprevisti, secondo quanto già previsto al § 9.2 del PE02.