



# REGIONE PUGLIA AZIENDA SANITARIA LOCALE DELLA PROVINCIA DI BARI - "ASL BA"



## PROGETTAZIONE PRELIMINARE E DEFINITIVA CLINICO GESTIONALE DELL'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO OSPEDALE MONOPOLI - FASANO

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE



**INTEGRAZIONE PRESTAZIONI  
SPECIALISTICHE**

**ARCHITETTURA  
Co-progettazione**

**SICUREZZA**

**IMPATTO AMBIENTALE**

**IMPIANTI**

**STRUTTURE E GEOTECNICA**

**ARCHITETTURA**

**PINE  
ARQ**

C/Mare de Déu de la Salut, 40. 08024 Barcelona  
Te. (+34)932 106 819 - Tel. (+34) 932 106 825  
Fax (+34) 932 100 214 - Web. www.pinearq.com

**SAITO**

Via Cardinale Marcello Mimmi, 22  
70124 BARI  
Tel. 0039.080.50939  
e-mail: saitoba@mauro-saito.it

**URBANISTICA E ARCHITETTURA  
Co-progettazione**

**Dott. geol. Salvatore Valletta**

Viale della Repubblica, 92  
70125 BARI  
Tel. 0039.080.5566989  
e-mail: valletta@libero.it

**GEOLOGIA**

### COMMITTENTE

**Azienda Sanitaria Locale Bari**  
Sede legale: Lungomare Starita 6  
70123 Bari (BA)  
C.F. e P.Iva: 06534340721  
www.sanitaria.puglia.it

**DIRETTORE GENERALE**  
**Dott. Vito Montanaro**  
**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
**Ing. Nicola Sansolini**



Fase:

PROGETTO PRELIMINARE  
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA AL PROGETTO  
PRELIMINARE PER LA VARIANTE URBANISTICA AI  
SENSI DELL'ART. 12 CO.1 TITOLO I DELLA L.R. 3/2005

Descrizione elaborato:

ELABORATI DESCRITTIVI  
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO  
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Scala:

-

Data:

OTTOBRE 2015

Nome elaborato:

D-002

Nome file:

T340PRdD002-00\_rt1-ppes

Aggiornamenti:

Rev.	Data	Note	Redatto	Controllato	Approvato
00	10/2015	Prima Emissione	SAITO	SAITO	SAITO



## INDICE

1 OSPEDALE .....	2
1.1 CALCOLO DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE .....	2
1.1.1 PREMESSA .....	2
1.1.2 LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.....	2
1.1.3 INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....	4
2 VIABILITA' ESTERNA .....	5
2.1 CALCOLO DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE .....	5
2.1.1 PREMESSA .....	5
2.1.2 LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.....	5

## 1 OSPEDALE

### 1.1 CALCOLO DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE

#### 1.1.1 PREMESSA

Con la D.G.R. n. 2302 del 11 dicembre 2014 (pubblicata nel BUR n. 169 del 10/12/14 con riferimento alla D.G.R. n. 1725 del 7/8/12 – approvazione dei criteri generali dei nuovi presidi ospedalieri in coerenza con la programmazione sanitaria regionale), con la quale la Giunta Regionale della Puglia ha approvato “[...] i criteri per l'individuazione delle aree su cui costruire i nuovi ospedali, da considerare in uno con i vincoli paesaggistici e gli orientamenti urbanistici per la valutazione complessiva delle scelte localizzative che di volta in volta i comuni e le ASL interessate porranno in essere, di concerto con la Regione Puglia [...]” ed in particolare, per quanto riguarda il Comune di Monopoli, “[...] il nuovo Ospedale del sud-est barese (ASL BA-BR), allocato in un'area al confine tra le province di BA e BR, a ridosso della SS 16, tra Monopoli e Fasano, e in posizione baricentrica rispetto ai principali Comuni del sud-est barese, dell'area nord-brindisina e della valle d'Itria [...]”.

In data precedente, il 5.12.2014, la ASL di Bari aveva approvato lo Studio di Fattibilità (SdF) redatto dall'ing. La Volpe contenente gli indirizzi attuativi per la progettazione del nuovo Ospedale (elaborato redatto in riferimento al Documento Preliminare alla Progettazione – DPP - redatto dal RUP ing. Sansolini ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 207/10 e ss.mm.ii., comprensivo di ogni documento necessario alla redazione del progetto e riportante tutti gli approfondimenti tecnici e amministrativi in rapporto all'entità, alla tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare).

#### 1.1.2 LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Le aree interessate dai lavori di costruzione delle viabilità ricadono in parte in aree agricole ed in parte in aree ad Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali).

I criteri per il calcolo delle indennità:

- ✓ per le aree agricole o comunque inedificabili fa riferimento alla Sentenza n. 181/2011 che stabilisce la commisurazione dell'indennità per espropriazione legittima al valore venale;
- ✓ per le aree edificabili fanno riferimento Sentenze n. 348 e 349 del 24 ottobre 2007: con riferimento alle aree edificabili, riportano al valore venale l'indennità per espropriazione legittima. Nel caso l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale (I.R.E.S.) la legge n. 244/2007 indica in misura pari al valore venale l'indennità di base che spetta al proprietario espropriato di aree edificabili; salva riduzione del 25%.

L'indennità per le aree edificabili

Lo SdF dell'ASL di Bari, allegato al DPP, redatto in data 24 agosto 2015, e trasmesso alla Regione è stato assunto come documento originale e determinante, insieme alla

conoscenza degli atti amministrativi pregressi, per avviare le fasi propedeutiche all'adozione della Variante urbanistica al PUG vigente del Comune di Monopoli (BA) necessaria per la realizzazione della nuova opera pubblica finanziata dalla Regione Puglia, costituita dal nuovo Ospedale di Monopoli-Fasano da realizzarsi in agro di Monopoli in contrada "L'Assunta".

A variante adottata la destinazione dei suoli rientrerà nelle previsioni di cui all'art. 39/P che così recita:

Art. 39/P Parchi e servizi pubblici a standard urbano

39.01 *Le aree per Servizi pubblici a standard urbano comprendono gli immobili di proprietà pubblica e privata utilizzate per servizi di livello urbano alla data di adozione del PUG, computate quindi come standard urbanistici ai sensi vigente normativa nazionale e regionale; tali aree sono individuate negli elaborati del PUG/P e classificate come Contesti urbani consolidati per servizi pubblici a standard urbano (Art. 17/P) e tutte le SC previste negli Art. 19, 20, 20 bis, 23, 26, 27 e 28 delle NTA/P.*

39.02 *In tutte le aree destinate a Servizi pubblici a standard urbano l'eventuale sostituzione di un servizio con altro dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.*

39.03 *L'attuazione del PUG/P avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici di seguito specificati per ciascun servizio.*

*Istruzione superiore*

- Ef = 0,50 mq/mq
- Ip = 40%
- Parcheggi privati = 1mq/20 mq Sul
- Parcheggi pubblici = 1mq/5 mq Sul
- Da = 1 albero/200 mq Sf

*Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)*

- Ef = 0,70 mq/mq
- Ip = 30%
- Parcheggi privati = 1mq/20 mq Sul
- Parcheggi pubblici = 1mq/5 mq Sul
- Da = 1 albero/200 mq Sf

*Parchi urbani e territoriali (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)*

- Ef = 0,025 mq/mq
- Ip = 90%

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei suoli edificatori necessari per la realizzazione dei lavori di cui trattasi, sono state effettuate ricerche presso numerosi Studi Tecnici ed uffici comunali, si sono esaminati atti e non ultimo il documento di stima delle indennità di espropriazione allegato al Progetto Preliminare del nuovo Stabilimento Ospedaliero "San Cataldo di Taranto", che sorgerà su di un'area pianeggiante di circa 22 ettari, lungo la direttrice Taranto – San Giorgio Jonico. Tale area è tipizzata nel piano regolatore generale del Comune di Taranto, come zona B2.4, destinata a servizi di interesse pubblico (B2), con categoria .4, che prevede la destinazione d'uso di ospedali, complessi ospedalieri, unità locale ed altre attrezzature sanitarie pubbliche dotate di degenza.

Dalla disamina della su elencata documentazione si può ritenere che il più probabile valore di mercato dei suoli edificatori possa individuarsi in €/mq 30,00. Essendo

l'espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale (I.R.E.S.) la legge n. 244/2007 indica una riduzione del 25% e pertanto l'indennità risulta pari ad €/mq 22,50.

La superficie impegnata per la realizzazione del complesso ospedaliero è di circa 17,500 Ha e pertanto l'indennità che andrà corrisposta sarà pari ad € 3.937.500,00

La maggior parte delle aree sono dotate di idonei impianti d'irrigazione.

Alla suddetta indennità si dovrà aggiungere quella degli immobili rurali valutabili in circa € 460.000,00 e quella per i muri a secco, pozzi artesiani, sistemi di irrigazione per complessivi € 172.500,00.

Pertanto la somma complessiva stimata, per il capitolo espropriazione è pari ad € 4.570.000,00.

Di seguito alla presente relazione si allegano gli atti pubblici che sono serviti per ricavare i valori di mercato con i quali sono stati stimati i beni immobili da espropriare con il presente progetto.

### 1.1.3 INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

La superficie da occupare temporaneamente prevista nel presente progetto è pari a mq 3.930,00.

L'indennità prevista di l'occupazione temporanea per tre anni è pari a:

mq 3.930,00 x €/mq 6,50 x 1/12 x 3 anni = € 6.400,00

A tale indennità vanno aggiunte le indennità per sovrassuolo, demolizione e ricostruzione di muretti a secco e la rimessa cultura si stima un'indennità pari a € 23.600,00.

Pertanto l'indennità prevista nel presente progetto per l'occupazione temporanea risulta pari a € 30.000,00.

Pertanto la somma complessiva stimata da prevedere nel Quadro Economico, tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, per il capitolo espropriazione è pari ad € 4.600.000,00 (€ 4.570.000,00 + € 30.000,00).

## 2 VIABILITA' ESTERNA

### 2.1 CALCOLO DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE

#### 2.1.1 PREMESSA

Il nuovo Ospedale del sud-est barese (ASL BA-BR), è stato allocato dal citato SdF della ASL in un'area al confine tra le province di BA e BR, a ridosso della SS. 16, tra Monopoli e Fasano, e in posizione baricentrica rispetto ai principali Comuni del sud-est barese, dell'area nord-brindisina e della valle d'Itria ed esattamente a ca. 1 km dalla SS.16 "Adriatica" fra le contrade S. Oronzo e S. Antonio D'Ascula, in un'area a destinazione agricola.

La viabilità di accesso all'area di progetto è costituita dalle seguenti strade di proprietà comunale:

- ✓ un primo tratto, la strada della Contrada Sant'Antonio d'Ascula, con accesso dallo svincolo Sud esistente "Lamalunga-S.A. d'Ascula", lungo la SS 16 "Adriatica";
- ✓ un secondo, la strada Giacomo Rota a confine con l'area destinata all'ospedale e di collegamento tra il primo ed il terzo tratto;
- ✓ un terzo tratto, la strada Pezze Caselle, con accesso dallo svincolo Nord esistente "L'Assunta-Paterno", lungo la SS 16 "Adriatica".

Tutte e tre le viabilità esistenti sono asfaltate, di larghezza variabile compresa tra i 5,50 ed i 6,00 m..

Per adeguare le viabilità su descritte ai nuovi criteri di funzionalità e sicurezza richiesti per l'accessibilità all'Ospedale è stato redatto un Progetto Preliminare del quale la presente relazione fa parte.

L'ipotesi di ammodernamento delle strade esistenti è già inserita nel vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Monopoli che ne prevede l'adeguamento con una previsione precedente alla localizzazione dell'Ospedale in questo sito.

#### 2.1.2 LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Le aree interessate dai lavori di costruzione delle viabilità ricadono in parte in aree agricole ed in parte in aree ad Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali).

I criteri per il calcolo delle indennità:

- ✓ per le aree agricole o comunque inedificabili fa riferimento alla Sentenza n. 181/2011 che stabilisce la commisurazione dell'indennità per espropriazione legittima al valore venale;
- ✓ per le aree edificabili fanno riferimento Sentenze n. 348 e 349 del 24 ottobre 2007: con riferimento alle aree edificabili, riportano al valore venale l'indennità per espropriazione legittima. Nel caso l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale (I.R.E.S.) la legge n. 244/2007 indica in misura pari al valore venale l'indennità di base che spetta al proprietario espropriato di aree edificabili; salva riduzione del 25%.

La superficie impegnata per la realizzazione del viabilità di accesso al futuro complesso ospedaliero è di circa 39.598,00 mq dei quali mq 32.633,00 rientranti nella zona a destinazione agricola e mq 6.965,00 per la superficie che da zona agricola, a seguito di variante urbanistica, rientrerà nella zona ad Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)

L'indennità per le aree agricole

Dalle visure catastali eseguite a settembre del 2015 è risultato che i terreni, per la parte con destinazione agricola, risultano condotti ad uliveto, orto irriguo, seminativo.

Si riporta qui di seguito le incidenze percentuali, per tipi di coltura in atto.

Qualità	mq	incidenza
ULIVETO	19.580,00	60,00%
ORTO IRRIGUO	8.160,00	25,00%
SEMINATIVO	4.893,00	15,00%
	32.633,00	100,00%

La maggior parte delle aree sono dotate di idonei impianti d'irrigazione.

L'accesso ai suoli è agevole e garantito sia da strade comunale che interpoderali

Per determinare il valore di mercato dei suoli da espropriare si sono consultati operatori privilegiati, (tecnici, notai, agenzie immobiliari).

Partendo da queste prime considerazioni, che dovranno trovare conferma delle effettive colture in atto al momento della "immissione in possesso e contestuale redazione degli Stati di consistenza" si è ipotizzato un impegno di spesa per le indennità espropriative pari ad € 221.095,00.

Il risultato di tale indagine viene riportato nella tabella che segue.

Qualità	mq	€/mq	Indennità
			€
ULIVETO	19.580,00	6,50	127.270,00
ORTO IRRIGUO	8.160,00	8,50	€ 69.360,00
SEMINATIVO	4.893,00	5,00	€ 24.465,00
	32.633,00		€ 221.095,00

Alla suddetta indennità si dovrà aggiungere quella degli immobili rurali valutabili in circa € 127.192,50, quella per i muri a secco, pozzi artesiani, sistemi di irrigazione per complessivi € 65.000,00 e quella per l'arretramento delle recinzioni esistenti su via "Lamalunga-S.A. d'Ascula" per un importo stimato in € 80.000,00.

La somma complessiva da prevedere per le indennità di espropriazione delle aree a destinazione agricola è di € 493.287,50.

L'indennità per le aree edificabili

Lo SdF dell'ASL di Bari, allegato al DPP, redatto in data 24 agosto 2015, e trasmesso alla Regione è stato assunto come documento originale e determinante, insieme alla conoscenza degli atti amministrativi pregressi, per avviare le fasi propedeutiche all'adozione della Variante urbanistica al PUG vigente del Comune di Monopoli (BA) necessaria per la realizzazione della nuova opera pubblica finanziata dalla Regione Puglia, costituita dal nuovo Ospedale di Monopoli-Fasano da realizzarsi in agro di Monopoli in contrada "L'Assunta".

A variante adottata la destinazione dei suoli rientrerà nelle previsioni di cui all'art. 39/P che così recita:

Art. 39/P. Parchi e servizi pubblici a standard urbano

39.01 *Le aree per Servizi pubblici a standard urbano comprendono gli immobili di proprietà pubblica e privata utilizzate per servizi di livello urbano alla data di adozione del PUG, computate quindi come standard urbanistici ai sensi vigente normativa nazionale e regionale; tali aree sono individuate negli elaborati del PUG/P e classificate come Contesti urbani consolidati per servizi pubblici a standard urbano (Art. 17/P) e tutte le SC previste negli Art. 19, 20, 20 bis, 23, 26, 27 e 28 delle NTA/P.*

39.02 *In tutte le aree destinate a Servizi pubblici a standard urbano l'eventuale sostituzione di un servizio con altro dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.*

39.03 *L'attuazione del PUG/P avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici di seguito specificati per ciascun servizio.*

*Istruzione superiore*

- Ef = 0,50 mq/mq
- Ip = 40%
- Parcheggi privati = 1mq/20 mq Sul
- Parcheggi pubblici = 1mq/5 mq Sul
- Da = 1 albero/200 mq Sf

*Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)*

- Ef = 0,70 mq/mq
- Ip = 30%
- Parcheggi privati = 1mq/20 mq Sul
- Parcheggi pubblici = 1mq/5 mq Sul
- Da = 1 albero/200 mq Sf

*Parchi urbani e territoriali (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)*

- Ef = 0,025 mq/mq
- Ip = 90%

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei suoli edificatori necessari per la realizzazione dei lavori di cui trattasi, sono state effettuate ricerche presso numerosi Studi Tecnici ed uffici comunali, si sono esaminati atti e non ultimo il documento di stima delle indennità di espropriazione allegato al Progetto Preliminare del nuovo Stabilimento Ospedaliero "San Cataldo di Taranto", che sorgerà su di un'area pianeggiante di circa 22 ettari, lungo la direttrice Taranto – San Giorgio Jonico. Tale area è tipizzata nel piano regolatore generale del Comune di Taranto, come zona B2.4, destinata a servizi di interesse pubblico (B2), con categoria .4, che prevede la destinazione d'uso di ospedali, complessi ospedalieri, unità locale ed altre attrezzature sanitarie pubbliche dotate di degenza.



Dalla disamina della su elencata documentazione si può ritenere che il più probabile valore di mercato dei suoli edificatori possa individuarsi in €/mq 30,00. Essendo l'espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale (I.R.E.S.) la legge n. 244/2007 indica una riduzione del 25% e pertanto l'indennità risulta pari ad €/mq 22,50.

Complessivamente l'importo necessario per l'acquisizione di tali aree ammonta a : mq 6.965,00 x €/mq 22,50 = € 156.712,50

Nel Quadro Economico, tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, per il capitolo espropriazione andrà previsto l'importo complessivo stimato di € 650.000,00.

Di seguito alla presente relazione si allegano gli atti pubblici che sono serviti per ricavare i valori di mercato con i quali sono stati stimati i beni immobili da espropriare con il presente progetto.