

Indice

1	Premesse	2
2	Normativa di riferimento.....	3
3	Determinazione delle indennità	4
3.1	Indennità di base (art. 40/1 del T.U. 327/2001).....	4
3.2	Indennità aggiuntive (art. 40/4 del T.U. 327/2001)	5
3.3	Indennità di occupazione temporanea (art. 50/1 del T.U. 327/2001)	6
4	Sintesi dei costi per le attività espropriative	7

1 Premesse

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D. lgs. 50/2016 ed a termine dei contenuti dell'art. 31 del regolamento di attuazione D.P.R. n. 207/10 e s.m.i. al fine di eseguire i lavori previsti dal progetto definitivo di "Opere di adeguamento dell'impianto irriguo di presollevamento dal f. Po e foce Ongina, in seguito al continuo abbassamento dei livelli idrometrici di magra durante il periodo estivo". Esso illustra la consistenza delle aree e degli immobili necessari alla realizzazione del progetto in argomento e la valutazione dei prevedibili oneri. Infatti, per la realizzazione delle opere, ovvero la costruzione del nuovo manufatto irriguo di presollevamento, in c.a. gettato in opera, all'interno del quale verranno collocate due nuove elettropompe raccordate, a loro volta, a due nuove tubazioni di mandata al fine di alimentare le condotte di mandata esistenti, occorre espropriare terreni di proprietà privata ricadenti tutti nel territorio del Comune di Polesine Parmense. Inoltre, per tutti gli apprestamenti di cantiere e l'allestimento di una viabilità alternativa in grado di consentire l'accesso all'argine di Po, risulta indispensabile occupare temporaneamente aree private.

Il presente piano particellare di esproprio è costituito da:

- presente relazione con l'elenco delle Ditte catastali degli immobili da espropriare e occupare temporaneamente, così come risultanti dai registri catastali e immobiliari, dai dati catastali identificativi delle aree (foglio, particella, superficie, natura), nonché la superficie interessata dalla realizzazione delle opere;
- n.1 elaborato grafico, redatto su mappe catastali aggiornate, su cui sono individuate le aree da espropriare e occupare per la realizzazione delle opere.

Le aree da assoggettare alla procedura espropriativa ricadono nel comune censuario di Polesine Parmense - Zibello e all'interno della Regione Agraria n. 5 della Provincia di Parma.

Per la redazione del piano particellare delle aree si è fatto riferimento alle mappe catastali e alle relative visure aggiornate reperite per via telematica dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Parma – Servizi Catastali.

2 Normativa di riferimento

Trattandosi di un'opera di Pubblica Utilità, per le procedure espropriative si farà riferimento al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 37/2002 e loro s.m.i.

Il presente progetto, per le particolarità che presenta, sarà assoggettato a Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR).

Tale provvedimento, che viene avviato nel caso di progetti che devono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale, consente, inoltre, la compiuta istruttoria tecnico-amministrativa finalizzata al rilascio di tutti i titoli abilitativi richiesti dal proponente e necessari alla realizzazione del progetto; nella fattispecie l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità che costituiscono il presupposto indispensabile per le successive fasi della procedura espropriativa (decreto di esproprio, decreto di occupazione, ecc.).

Per ogni fase espropriativa è prevista la partecipazione degli interessati i quali vengono avvisati tramite comunicazione diretta personale, ovvero tramite pubblicità diffusa nei modi previsti dalla legge, in maniera da poter confrontarsi con l'Autorità espropriante formulando le proprie osservazioni.

In ogni fase della procedura espropriativa, a partire dalla dichiarazione di pubblica utilità e fino alla esecuzione del decreto di esproprio – che avviene con la materiale occupazione del bene interessato dalla procedura – può essere esercitato il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione, l'atto di cessione volontaria del bene o della sua quota di proprietà; permettendo una più rapida conclusione del procedimento.

3 Determinazione delle indennità

3.1 Indennità di base (art. 40/1 del T.U. 327/2001)

Per la determinazione degli indennizzi di occupazione definitiva dovuti ai proprietari, si è provveduto alla stima economica basata sul “più probabile valore di mercato”, così come indicato dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011.

Per la stima del valore di mercato dei beni espropriati si è fatto riferimento al “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Parma” (listino 2018 rilevazione 2017) dell’Osservatorio dei valori agricoli (OVA), che fornisce per ogni Comune della Provincia e in base alle qualità di coltura praticate, valori di mercato attendibili e in linea con le effettive transazioni riscontrabili sul mercato.

A riscontro dei dati riportati dal bollettino si è provveduto ad una indagine conoscitiva di mercato presso operatori economici di zona e presso le associazioni di categoria.

Il listino OVA fornisce i seguenti valori per le qualità di coltura effettivamente riscontrate in loco:

Seminativo irriguo	valore minimo €/ha 33.000	valore massimo €/ha 70.000
Seminativo	valore minimo €/ha 31.000	valore massimo €/ha 66.000
Bosco alto fusto	valore minimo €/ha 2.900	valore massimo €/ha 12.000

L’algoritmo previsto dall’OVA per la determinazione del più probabile valore di mercato prevede l’applicazione di coefficienti di riduzione del valore massimo, così come indicati nelle tabelle sottostanti.

Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità

Seminativo asciutto ed irriguo, vivaio

Tabella G337A– Seminativo asciutto ed irriguo, vivaio–Comuni di: Albareto, Bardi, Bedonia, Berceto, Bore, Borgo Val di Taro, Busseto, Compiano, Corniglio, Fontanellato, Fontevivo, Polesine Parmense , Mezzani, Monchio delle Corti, Montechiarugolo, Palanzano, Parma, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa, Solignano, Sorbolo, Tizzano Val Parma, Torrile, Treccasali, Tornolo, Valmazzola, Varsi , Zibello Colorno					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocri	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

Considerando che i terreni interessati risultano caratterizzati da:

fertilità buona, giacitura pianeggiante, accesso buono, forma normale, ubicazione normale, ampiezza piccolo appezzamento, si può applicare la seguente formula:

- **Valore Seminativo irriguo** = € 70.000*0,90*1*1*0,95*0,95*0,95 = 54.015 €/ha = **5,40 €/m²**
- **Valore Seminativo** = € 66.000*0,90*1*1*0,95*0,95*0,95 = 50.928 €/ha = **5,09 €/m²**

3.2 Indennità aggiuntive (art. 40/4 del T.U. 327/2001)

Le indennità aggiuntive previste dalla normativa fanno riferimento ai valori riportati dalla Tabella Provinciale dei Valori Agricoli Medi riferita all'anno 2019 – pubblicati sul B.U.R. della regione Emilia-Romagna in data 15 aprile 2019 N.116 - tenendo conto del Comune Censuario, Regione Agraria e coltura praticata. In particolare, i valori dei VAM per l'anno 2019 per le colture di interesse sono:

Seminativo irriguo di pianura = 4,00 €/m²

Seminativo di pianura = 3,80 €/m²

Bosco Alto Fusto = 0,60 €/m²

3.3 Indennità di occupazione temporanea (art. 50/1 del T.U. 327/2001)

Le indennità di occupazione temporanea sono quantificate in misura di 1/12 di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio, per il periodo di un anno, e per ogni mese o frazione di mese per 1/12 di quella annua.

4 Sintesi dei costi per le attività espropriative

Il quadro di spesa è riferito alle quantità riportate nelle apposite tabelle allegate ed ammonta a complessivi euro 12.000, risultanti dal seguente riepilogo:

A) Espropriazioni (per complessivi 92 m ² circa)	euro	864,80
B) Occupazioni temporanee (per complessivi 6.272 m ² circa)	euro	2.822,40
D) Danni e frutti pendenti (20% di A)	euro	172,96
E) Soprassuolo	euro	
F) Somme a disposizione (per accordi, reliquati, fittavoli, ecc.)	euro	1.800,00
G) Spese tecniche per:	euro	6.000,00

espletamento dell'intera procedura espropriativa, dalla redazione dei necessari frazionamenti, all'aggiornamento dei dati catastali fino all'acquisizione definitiva dei beni interessati, compresa la domanda di voltura e la registrazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Importo totale	euro	11.660,16
Arrotondato a	euro	12.000,00

In allegato alla presente relazione si trovano:

- ALLEGATO 1: piano particellare di esproprio con elenco delle ditte e dei terreni da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio (art. 10 del D.P.R. 327/2001) ed elenco dei terreni da sottoporre ad occupazione temporanea (art. 49 del D.P.R. 327/2001);

- ALLEGATO 2: elenco sintetico dei destinatari proprietari dei beni secondo quanto contenuto nei registri catastali (art. 3 comma 2 del D.P.R. 327/2001);

ALLEGATO 1: Piano particellare di esproprio e di Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio.

ESPROPRIO DI TERRENI NON EDIFICABILI															
Numero d'ordine	Dati Catastali									Dati di Esproprio			Indennità		
	Partita	Proprietà	Fog.	Part.	Sup. (m ²)	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Perc. di Esproprio %	Superficie Esproprio (m ²)	Indennità unitaria (€/m ²)	Indennità Esproprio (€)	Indennità Aggiuntiva art. 40/4 (€)	Indennità totale
1		Botti Anna Maria e Botti Giuliano	5	1	30.230	SEMIN IRRIG	U	327,86	320,06	2,98	90	5,4	486,00	360,00	846,00
2		Ponzanelli Fernando	5	2	6.400	SEMINATIVO	1	56,19	66,11						
					30.600	SEMIN IRRIG	U	331,88	323,97	0,005	2	5,4	10,8	8,00	18,80
					5.910	BOSCO ALTO	2	47,31	5,49						
Sommano												496,80	368,00	864,80	

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI TERRENI NON EDIFICABILI														
Numero d'ordine	Dati Catastali										Dati di Occupazione Temporanea			
	Partita	Proprietà	Fog.	Part.	Sub.	Sup. (m ²)	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Perc. di occupaz. %	Superficie occupata temporaneamente (m ²)	Indennità unitaria (€/m ²)	Indennità occupazione Finale (€)
1		Botti Anna Maria e Botti Giuliano	5	1		30.230	SEMIN IRRIG	U	327,86	320,06	8,22	2.486,00	0,45	1.118,70
			5	36		14.940	SEMIN IRRIG¹		119,6	13,89	1,40	209,00	0,45	94,05
2		Ponzanelli Fernando	5	2		6.400	SEMINATIVO	1	56,19	66,11				
						30.600	SEMIN IRRIG	U	331,88	323,97	8,34	3.577,00	0,45	1.609,65
						5.910	BOSCO ALTO	2	47,31	5,49				
3		Demanio dello Stato	5	164		2.152	BOSCO ALTO	2	17,23	2,00				
Sommano												2.822,40		

¹: secondo il comma 1 dell'art. 40 del dPR 327/2001 l'indennità deve essere individuata sulla base della coltura effettivamente praticata. Nel caso specifico siamo in presenza di seminativo irriguo.

ALLEGATO 2: elenco sintetico dei destinatari proprietari dei beni

Fig. 5 mappali 1 e 36

BOTTI ANNA MARIA	nata a Parma il 02/05/1943	BTTNMR43E42G337O	Proprietà per 2/4
BOTTI GIULIANO	nato a Polesine Parmense il 26/12/1943	BTTGLN43T26G783H	Proprietà per 2/4

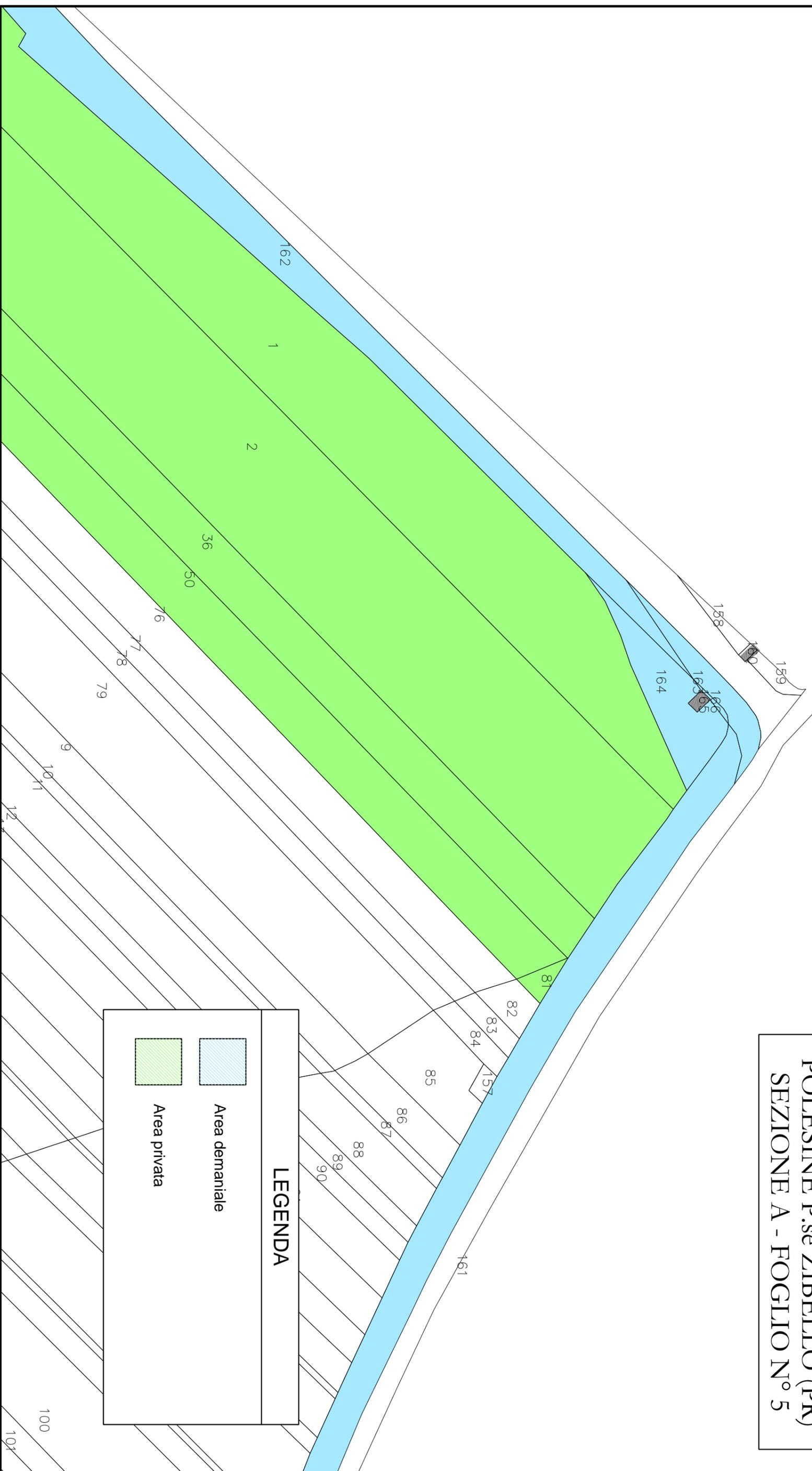
Fig. 5 mappale 2

PONZANELLI FERDINANDO	nata a Piacenza il 23/05/1950	PNZFDN50E23G535A	Proprietà per 1/1
------------------------------	-------------------------------	------------------	-------------------

PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2000

COMUNE DI
POLESINE P.se ZIBELLO (PR)
SEZIONE A - FOGLIO N° 5



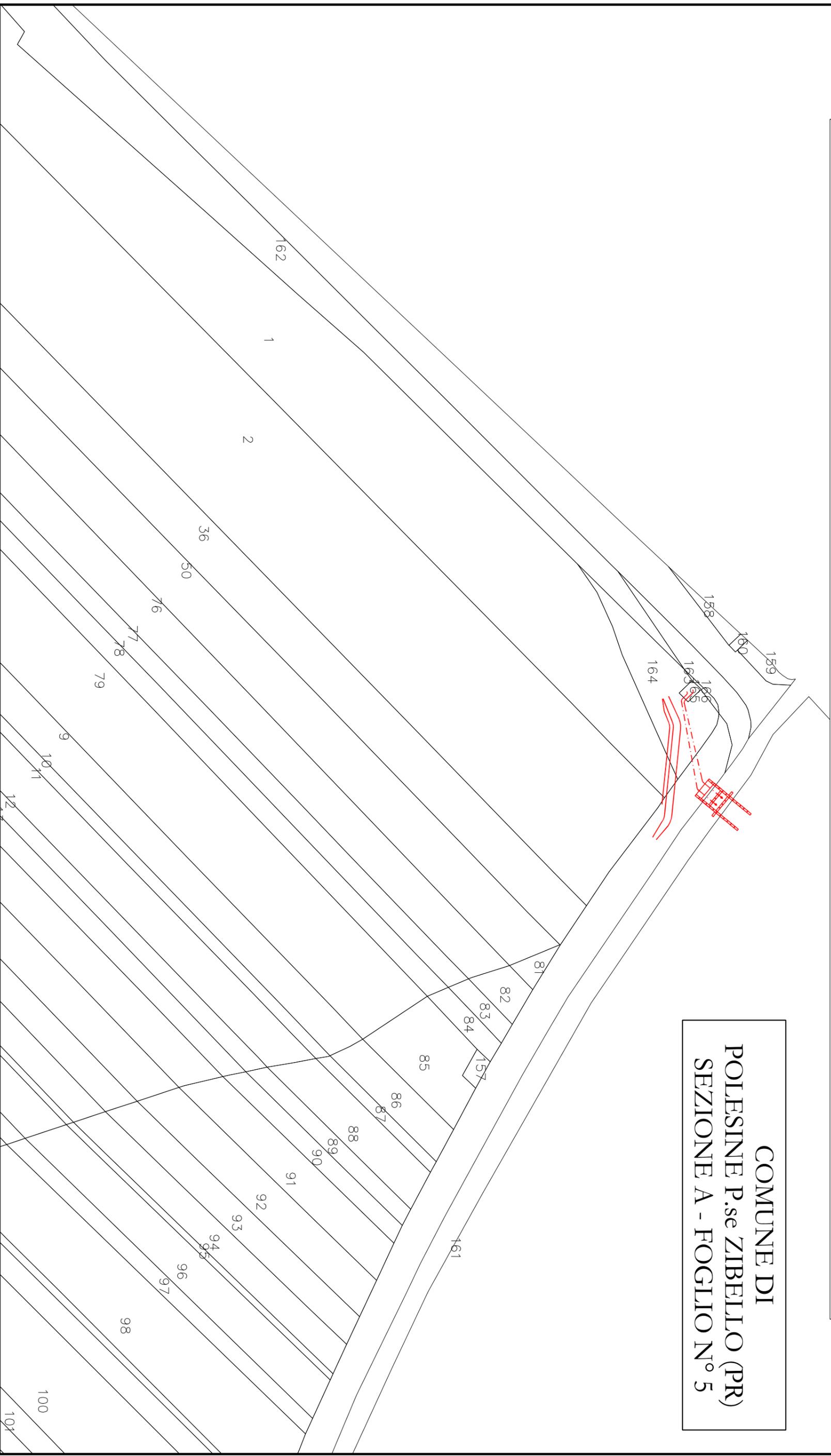
LEGENDA

-  Area demaniale
-  Area privata

PLANIMETRIA CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Scala 1:2000

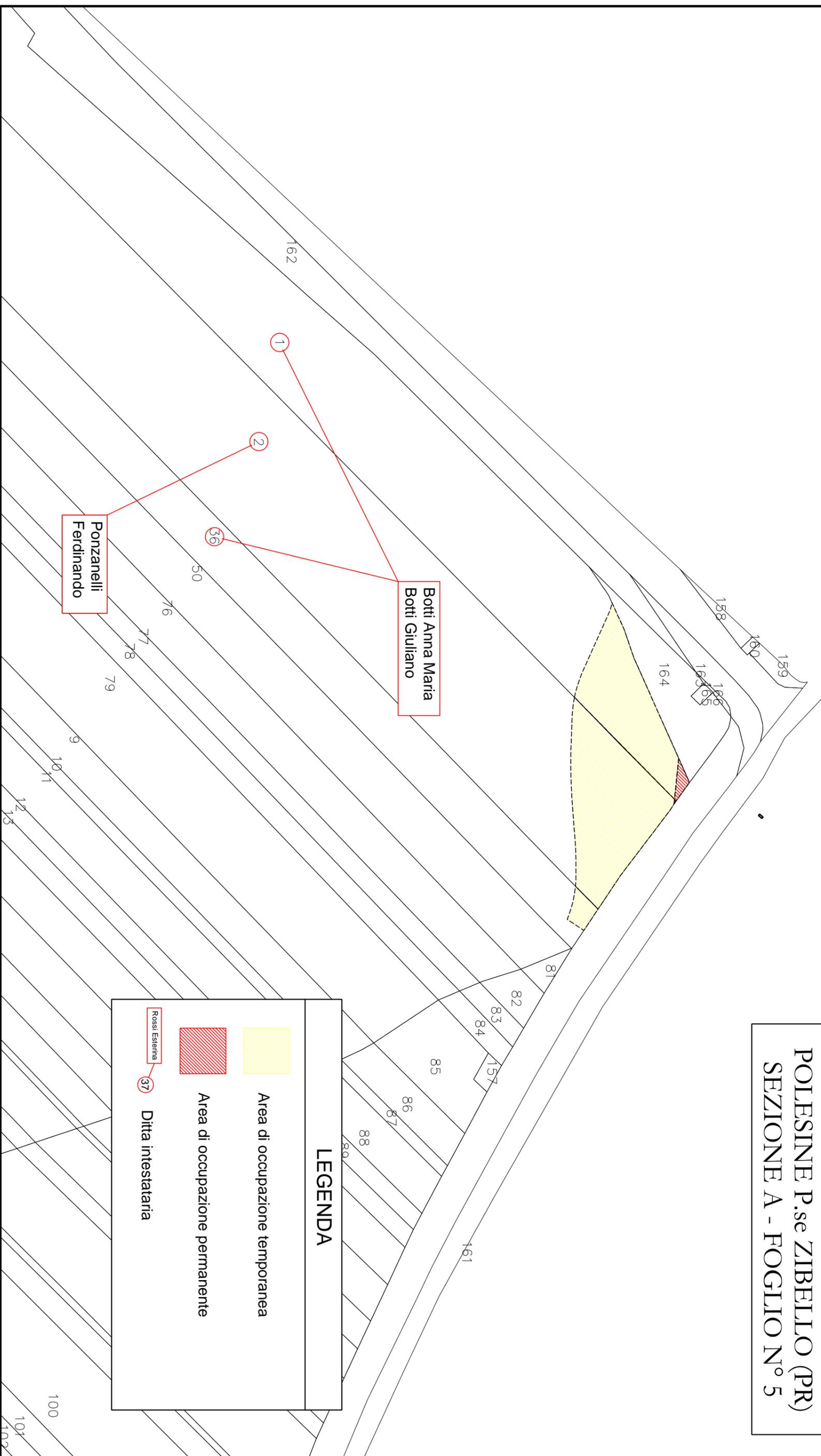
COMUNE DI
POESINE P.se ZIBELLO (PR)
SEZIONE A - FOGLIO N° 5



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Scala 1:2000

COMUNE DI
POLESINE P.se ZIBELLO (PR)
SEZIONE A - FOGLIO N° 5



Botti Anna Maria
Botti Giuliano

Ponzanelli
Ferdinando

LEGENDA

- Area di occupazione temporanea
- Area di occupazione permanente
- Ditta intestataria (Rossi Esterna 37)