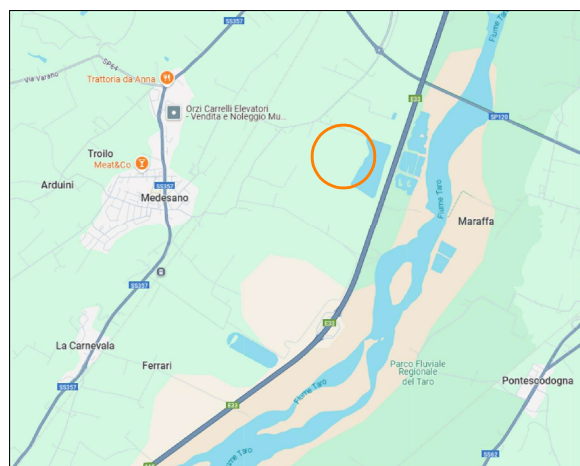
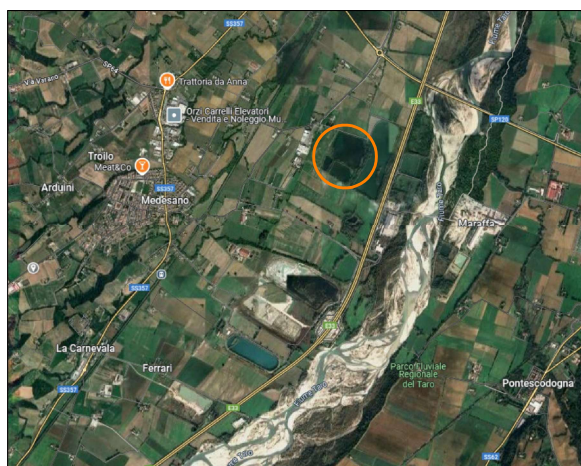


CONSORZIO BONIFICA PARMENSE

REALIZZAZIONE DI UN INVASO IRRIGUO ED OPERE COLLEGATE A SERVIZIO DEL COMPENSORIO SANVITALE

CUP: G22E25000140002

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA



TITOLO ELABORATO
PIANO PARTICELLARE

ELABORATO
R.13

CODICE PROGETTO	25-104	LIV. PROG.	PF	CODICE ELAB.	25-104-PF-R.13	REVISIONE	-
-----------------	--------	------------	----	--------------	----------------	-----------	---

IL PROGETTISTA: <i>Ing. Prof. Alberto Bizzarri</i>	COLLABORATORI: <i>Geom. Davide Finamore</i>
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: <i>Ing. Daniele Scaffi</i>	

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	VERIFICA	AUTORIZZAZIONE
-	OTTOBRE 2025	EMISSIONE	<i>Ing. Prof. Alberto Bizzarri</i>	<i>Ing. Daniele Scaffi</i>	<i>Ing. Daniele Scaffi</i>

Ing. Alberto Bizzarri - 42121 Reggio Emilia - Viale Risorgimento 3
Cell: 348.3223086 - e-mail: studio@albertobizzarri.com
Pec: alberto.bizzarri@ingpec.eu - P.IVA 00327810354

CONSORZIO BONIFICA PARMENSE
PARMA
REGIONE EMILIA-ROMAGNA

**REALIZZAZIONE DI UN INVASO IRRIGUO
ED OPERE COLLEGATE A SERVIZIO DEL
COMPRENSORIO SANVITALE**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

PIANO PARTICELLARE

Il professionista incaricato

Prof. Ing. Alberto Bizzarri



Studio Prof. Ing.

**Alberto
Bizzarri**

Collaboratori:

Geom. Davide Finamore

Sommario

2	PREMESSE	1
3	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	1
4	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE AD ACQUISIZIONE	1
5	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	2
6	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A SERVITÙ DI ACQUEDOTTO.....	3
7	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	3
	7.1 Indennità di base (art. 40/1 del T.U. 327/2001).....	3
	7.2 Criteri utilizzati per il calcolo degli indennizzi per servitù di condotta	4
	7.3 Danni e frutti pendenti.....	4
8	SINTESI DEI COSTI PER LE ATTIVITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5

1 PREMESSE

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano la realizzazione di invasi per lo stoccaggio della risorsa idrica, nei periodi di maggiore disponibilità, la cui attuazione, oltre a migliorare le condizioni quali-quantitative dei corpi idrici superficiali, risulterebbe essere il metodo migliore per cercare di limitare i danni da siccità alle colture agricole e garantire la sostenibilità globale del processo produttivo agricolo

Tali interventi necessitano acquisizione e occupazione temporanea di aree più oltre elencate in tabella riportata in fondo alla relazione, per il corretto svolgersi delle lavorazioni. È prevista altresì la costituzione di servitù di condotta per l'alimentazione e lo scarico dell'acqua degli invasi.

Le aree assoggettate a servitù di condotta e ad occupazione temporanea sono puntualmente individuate negli elaborati grafici, allegati alla presente relazione (Tavola Dedicata), con specifiche campiture.

Per l'occupazione delle aree la cui proprietà risulta essere intestata al Comune di Medesano si provvederà, laddove necessario, a stipulare adeguata convenzione con l'effettivo proprietario.

L'Autorità competente a realizzare l'opera è il Consorzio della Bonifica Parmense che ne cura anche la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- D. LGS. 163/2006 e s.m.i. e D.L. 1/2012 (conv. in legge 27/2012) art. 52.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).
- Legge Regionale Emilia-Romagna 19 dicembre 2002, n. 37 e s.m.i.

3 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE AD ACQUISIZIONE

Le aree in esame sono state in passato oggetto di attività estrattiva di materiale litoide e, successivamente, rinaturalizzate mediante la realizzazione di invasi a falda libera. In ragione di tali caratteristiche morfologiche e funzionali, il loro valore può essere assimilato a quello di un terreno incolto sterile. Va tuttavia precisato che, diversamente da un fondo incolto potenzialmente

recuperabile a fini produttivi, le aree in oggetto, per la loro conformazione e destinazione attuale, non risultano suscettibili di un analogo recupero produttivo.

Pertanto, si ritiene congruo fare riferimento ai **Valori Agricoli Medi (V.A.M.)** definiti dalla **Commissione Provinciale** per l'anno 2025, relativamente alla tipologia "incolto sterile".

Considerata la **superficie complessiva** delle tre particelle che si intendono acquisire – identificate al **Foglio 7, mappali 39, 86 e 121** del Comune di Medesano – pari a **mq 185.045 (ha 18.50.45)**, il **costo complessivo di acquisizione** delle aree risulta pari a **€ 17.579,27**, corrispondente a un valore unitario di **€ 950,00/ha**.

Tra il **Consorzio della Bonifica Parmense**, rappresentato dal Presidente pro tempore e legale rappresentante, e la **ditta proprietaria dei terreni**, identificata nel **Comune di Medesano**, sono già intercorsi accordi preliminari in merito alla cessione delle aree, qualora il progetto venga finanziato.

Tale disponibilità è stata formalizzata con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/07/2025**, avente ad oggetto *"Impegno all'alienazione delle aree a lago site in Medesano – Strada Ghiaie – al Consorzio della Bonifica Parmense"*.

I terreni oggetto di acquisizione risultano così censiti:

- **Comune di Medesano (PR)** – Foglio 7, mappali **121, 86 e 39** – superficie complessiva **ha 18.50.45**.

Il proprietario, garantendo la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni, ha **promesso in vendita** le aree nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

4 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

In ragione della tipologia dei lavori da realizzare in condizioni di sicurezza in relazione alla natura dei terreni e alla dimensione del diametro della condotta della rete di adduzione e della rete di distribuzione (uniformata a un diametro DN 500) è stata fissata:

- per le condotte di adduzione e di distribuzione, la fascia di occupazione temporanea per una misura di circa 15 m di larghezza da entrambi i lati dello sviluppo del tracciato della condotta in progetto (30 m di larghezza complessiva);
- per l'utilizzo della viabilità di cantiere, le strade interpoderali esistenti la cui larghezza varia tra i 3,50-4,00 metri;
- per le aree di stoccaggio del materiale occorrente per le lavorazioni e deposito materiale di risulta due aree situate a monte e a valle dell'area di intervento.

Le superfici delle aree sono state valutate con tecniche GIS.

5 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A SERVITÙ DI ACQUEDOTTO

L'individuazione delle aree soggette a servitù di acquedotto è stata effettuata con criteri analoghi a quelli utilizzati per l'individuazione delle aree soggette ad occupazione temporanea. La larghezza della servitù è stata fissata in 10 m complessivi (5 m + 5 m) rispetto all'asse della condotta.

6 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'art. 49 Capo XI del Titolo II del DPR 327/2001 disciplina la suddetta occupazione andandone a definire i criteri indennitari, ossia "nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua".

Esplicitando analiticamente si avrà perciò:

$$Ot = [(VR \times 1/12) \times n. \text{ anni}] \times S$$

dove:

Ot = indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio;

VR = valore venale del bene;

S = superficie interessata.

In particolare, in questo progetto le occupazioni temporanee saranno relative a:

- cantiere per la posa delle condotte di alimentazione e scarico dal Canalazzo;
- area di stoccaggio materiale e logistica;
- piste di cantiere.

La durata complessiva delle occupazioni temporanee sarà pari a 12 mesi, di cui 10 mesi necessari all'esecuzione lavori e 2 mesi necessari per l'avvio dell'iter burocratico. Inoltre, si sono svolti i necessari sopralluoghi per reperire le informazioni da utilizzare nell'elaborazione delle stime delle indennità (destinazione di R.U.E., coltura in atto, presenza di manufatti, ecc.).

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

Per la determinazione degli indennizzi di occupazione temporanea 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.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto informazioni presso le associazioni di categoria e presso operatori del settore, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è

giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

<i>Seminativo o semin. arborato</i>	<i>valore agricolo €/ha 36.000</i>
<i>Seminativo irriguo</i>	<i>valore agricolo €/ha 38.000</i>
<i>Prato irriguo</i>	<i>valore agricolo €/ha 45.000</i>
<i>Incolto produttivo</i>	<i>valore agricolo €/ha 8.500</i>

6.2 Criteri utilizzati per il calcolo degli indennizzi per servitù di condotta

La valutazione economica delle indennità di servitù di condotta è stata redatta in conformità al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. 8/6/2001, n. 327, alla luce della sentenza delle C.C. n. 181/2011. La determinazione del valore delle indennità di occupazione temporanea e servitù in particolare ha tenuto conto:

- della situazione del mercato immobiliare caratterizzato, rispetto agli scorsi anni, da un rallentamento delle compravendite;
- delle condizioni delle aree attualmente già caratterizzate dalla prossimità della rete dei canali irrigui in terra esistenti;
- della tipologia lineare delle aree da espropriare che, poste lungo i canali: rappresentano una porzione limitata dell'immobile, non comportano una sostanziale perdita di valore della parte non espropriata e non determinano il formarsi di aree intercluse;
- dell'incremento, a seguito della realizzazione dell'opera irrigua, del valore della parte di immobile non oggetto di servitù;
- della presenza di alcuni vincoli di servitù da servizi a rete già insistenti presso le aree oggetto di occupazione;
- del tipo di accessibilità dalla viabilità comunale e provinciale.

Il valore dell'indennità di servitù è stato determinato assumendo i valori agricoli per la e per tipi colturali di seminativi irrigui, pari a **38.000 €/ha**. Il valore economico relativo all'indennità di servitù è stato valutato nel rapporto 1/3 del valore economico del bene, pari pertanto a **€ 12.667 €/ha**.

6.3 Danni e frutti pendenti

Sono state accantonate cautelativamente ulteriori somme rispettivamente per danni diretti e frutti pendenti (nella misura presuntiva del 20% delle indennità di base), la cui reale sussistenza ed i cui importi effettivi andranno comunque accertati con precisione nelle fasi esecutive delle procedure di esproprio.

7 SINTESI DEI COSTI PER LE ATTIVITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Il quadro di spesa è riferito alle quantità delle maggiori spese per eventuali danni rimozione di ancore ed indennizzi per frutti pendenti e colture arboree; l'ammontare complessivo è pari ad **euro 41.178,63** risultante dal seguente riepilogo:

A)	Acquisizione	€ 17.579,28
B)	Servitù di condotta	€ 6.270,63
C)	Occupazioni temporanee	€ 7.808,85
D)	Somme a disposizione per eventuali danni, rimozione ancore, colture arboree da rimuovere e/o frutti pendenti	€ 3.519,87
E)	Spese tecniche per: espletamento dell'intera procedura espropriativa, dalla redazione dei necessari atti, all'aggiornamento dei dati catastali fino all'imposizione definitiva dei beni interessati da servitù, compresa la registrazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari	€ 6.000,00
SOMMANO		€ 41.178,63

COMUNE DI MEDESANO																						
DATI CATASTALI										DATI METRICI				CALCOLO INDENNITA'								
N° ordine	Comune	N° foglio	N° mappale	Subalterno	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al Catasto	Superficie totale/ Consistenza (mq)	Qualità/Categoria	Classe	SUPERFICI PRESUNTE OGGETTO DI ESPROPRIO/OCCUPAZIONE					VALORI INDENNITARI				CALCOLO INDENNITA' DI ACQUISIZIONE AREE	CALCOLO INDENNITA' PER SERVITU'	CALCOLO INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA	
										Esproprio terreno agricolo/ incolto produttivo (mq)	Esproprio aree edificate (pertinenze/manufatti) (mq)	Servitù permanenti (mq)	Occupazione temporanea (mq)	Valore venale agricolo (€/mq)	Valore venale eventuali manufatti edili da ripristinare e abbattimento di siepi e/o piante ornamentali (€)	Valore medio V.A.M. (€/mq)	Indennità aggiuntiva da corrispondere al coltivatore diretto, fittavolo, mezzadro o colono (col. K x col. Q) (€)	Indennità di acquisizione aree (col k x col. O) (€)			Indennità di servizio di condotta irrigua (€)	Giorni di occupazione
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	
1	MEDESANO	4	30			ANELLI ALESSANDRO PER 1/1 C.F. NLLSN67M14G337Y	12.510	Semin. Irr.	2			1094,20	2.730,00	3,80					1.385,99	365	864,50	
2	MEDESANO	4	125			ANELLI ALESSANDRO PER 1/1 C.F. NLLSN67M14G337Y	33.820	Semin.	3			1026,50	2.490,00	3,80					1.300,23	365	788,50	
3	MEDESANO	4	87			BARATTA DANTINO PER 1/2 C.F. BRDTN80T10G337Z BARATTA ELISABETTA PER 1/2 C.F. BRTL87M45G337I	28.225	Inc. prod.	1			180,70	1.070,00	3,80					228,89	365	338,83	
4	MEDESANO	4	88			BARATTA DANTINO PER 1/2 C.F. BRDTN80T10G337Z BARATTA ELISABETTA PER 1/2 C.F. BRTL87M45G337I	6.150	Semin.	3			1800,80	6.150,00	3,80					2.281,01	365	1.947,50	
5	MEDESANO	7	22			AZIENDA AGRICOLA IL CHIODO DI FERNANDO CECI E C. S.S. C.F. 00936600345	42.480	Semin. Irr.				848,30	9.961,00	3,80					1.074,51	365	3.154,32	
6	MEDESANO	7	248			CASA NUOVA DI TARO SRL C.F. 01763840343	20.030	Semin. Irr.	1				2.384,00	3,60						365	715,20	
7	MEDESANO	4	90			COMUNE DI MEDESANO	330	Semin.	3				330,00									
8	MEDESANO	4	89			COMUNE DI MEDESANO	885	Semin.	3				885,00									
9	MEDESANO	4	95			COMUNE DI MEDESANO	640	Semin.	3				453,00									
10	MEDESANO	4	39			COMUNE DI MEDESANO	52.005	Semin.	3	52.005			453,00	0,095				4.940,48				
11	MEDESANO	4	86			COMUNE DI MEDESANO	7.160	Semin.	3	7.160			453,00	0,095				680,20				
12	MEDESANO	4	121			COMUNE DI MEDESANO	125.880	Semin.	3	125.880			453,00	0,095				11.958,60				
																		17.579,28	6.270,63		7.808,85	