

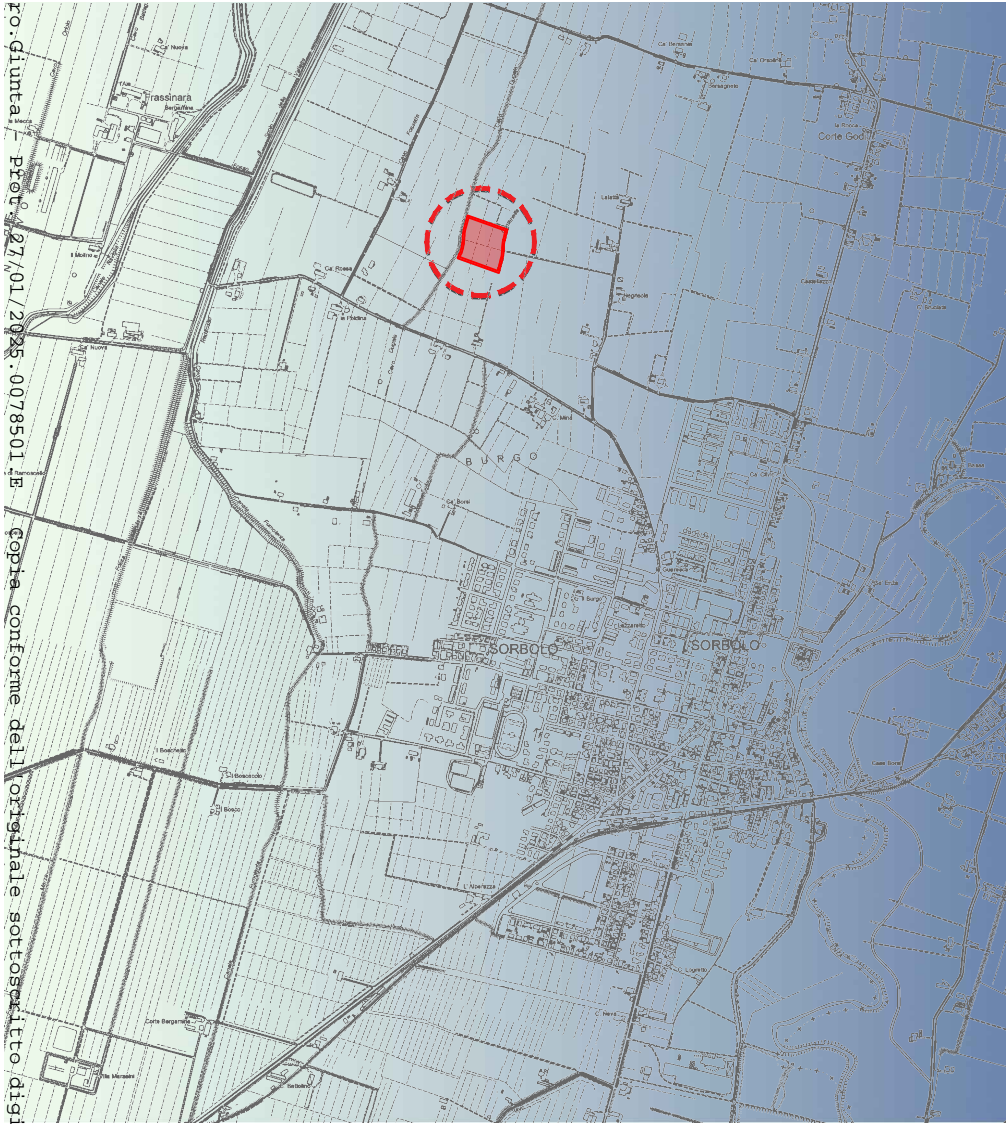


ittente:

nsabile del procedimento: Ing. Valter Bertozzi

TO:

REALIZZAZIONE DI VASCA DI LAMINAZIONE NEI CANALI DUGALE E FONTANELLA A SERVIZIO DEL CENTRO ABITATO DI SORBOLO



PROGETTO



I.S.I. INGEGNERIA E AMBIENTE  
Ing. Gian Lorenzo Bernini, Ing. Rosaria Ragazzini  
43126 Parma, Via Martiri della liberazione 36  
e-mail: lorenzo@isiingegneriaeambiente.it  
tel. +39 0521 941229

ase progettuale:

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE:

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

A.07

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
01	14.12.2023	Aggiornamento	MC	GLB	VB
02	30.01.2024	Revisione	NO	GLB	VB
03	05.02.2024	Emissione	MC	GLB	VB



## INDICE

1	PREMESSA .....	2
2	RILIEVO STATO DEI LUOGHI .....	3
2.1	Elenco ditte .....	3
2.2	Aree di occupazione.....	3
3	CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO .....	4
3.1	Indennità per occupazione temporanea terreni .....	5
3.1.1	Frutti pendenti .....	5
	ALLEGATO I – VISURE CATASTALI .....	8



r\_emiro.Giunta - Prot. 27/01/2025.0078501.F

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo



## 1 PREMESSA

Il presente piano particellare per l'esproprio è stato redatto nell'ambito del progetto definitivo del "Realizzazione di vasca di laminazione nei canali Dugale e Fontanella a servizio del centro abitato di Sorbolo", secondo le indicazioni dell'art. 31 del D.P.R. del 5 ottobre 2010, n. 207 *Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"* e secondo il D.Lgs. del 31 marzo 2023, n.36 *"Codice dei contratti pubblici"*.

Per la determinazione delle indennità di esproprio dovute ai proprietari delle aree interessate dalla realizzazione del tracciato si è fatto riferimento al D.P.R. del 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"* ed alla Legge n. 37 del 19 dicembre 2002 della Regione Emilia-Romagna, *"Disposizioni regionali in materia di espropri"*.

*Sono state computate le due distinte indennità dovute – rispettivamente*

- *alla proprietà, a ristoro della riduzione patrimoniale che verrà arrecata con l'espropriazione, nonché per l'occupazione temporanea di superfici che si renda necessaria per esigenze di cantiere.*
- *al conduttore, sia esso il proprietario/uno dei comproprietari piuttosto che un soggetto terzo purché:*
  - ✓ *nel caso di proprietario egli si qualifichi quale coltivatore diretto od Imprenditore Agricolo Professionale, come disposto dall'art. 40, c. 4, del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 e considerate le intervenute variazioni normative attinenti l'esercizio dell'attività agricola;*
  - ✓ *laddove il fondo venga gestito da un affittuario il medesimo conduca direttamente l'area e venga dimostrata la sussistenza di valido contratto antecedente di almeno un anno rispetto la data di dichiarazione della pubblica utilità dell'opera, come espressamente disposto dall'art. 42, c. 1, del D.P.R. 08/06/2001 n° 327.*

I valori agricoli medi fanno riferimento alle Regioni agrarie in cui è suddiviso il territorio della Provincia di Parma (il Comune di Sorbolo Mezzani appartiene alla Regione agraria n. 6 "Pianura di Parma") e sono determinati dalle apposite Commissioni provinciali secondo i tipi di coltura effettivamente praticati (in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e successive modificazioni).

Per il calcolo sono stati considerati i valori agricoli per l'anno 2023 pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 110 del 28 aprile 2023. Il presente piano particellare è finalizzato all'individuazione dei seguenti aspetti:

- le aree occupate in modo permanente dalla vasca di laminazione e dalle relative opere in progetto;
- le aree occupate in modo temporaneo durante le fasi di cantiere;
- le ditte proprietarie dei terreni interessati;
- le singole indennità dovute ai soggetti interessati.

L'intervento complessivo in progetto è finalizzato alla riduzione del rischio idraulico di due corsi d'acqua, il canale Dugale e il canale Fontanella, e nello specifico delle aree del centro abitato di Sorbolo. L'obiettivo minimo dell'invaso in progetto è di laminare la portata i deflussi provenienti dalle nuove aree di espansione senza che queste vadano a gravare sul sistema di scolo esistente.



r\_eni.ro.Giunta - Prot. 27/01/2025.0078501.F

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo



## 2 RILIEVO STATO DEI LUOGHI

In fase progettuale si è eseguito il rilievo topografico delle aree interessate dalle opere in progetto, ovvero le effettive posizioni di elementi quali strade, fossi, scarpate, accessi, manufatti, in modo da interferire in misura minima su quanto presente sul posto.

L'opera nel suo complesso interessa n. 1 fogli catastali del Comune di Sorbolo Mezzani per un totale di 5 mappali, come meglio identificati nel paragrafo seguente.

### 2.1 ELENCO DITTE

Dalle visure catastali si desume che il progetto interessa n.8 ditte, così come evidenziato nella tabella seguente. Per ogni ditta si indicano i componenti e le relative quote di proprietà del bene.

Foglio	Mappale	Ditta Catastale	Quota proprietà
19	36	Casalini Carla	1/4
		Grezzi Paola	1/4
		Grezzi Roberta	1/4
		Grezzi Stefano	1/4
19	34 - 84	Chezzi Angelo	1/3
		Chezzi Luciana	1/3
		Chezzi Luisa	1/3
19	58 - 106	Buzzi Stefano	1

Tabella 1 – Ditte interessate da esproprio e servitù temporanee.

### 2.2 AREE DI OCCUPAZIONE

Si è provveduto alla redazione del piano particellare individuando le aree ad effettiva coltura e le aree in scarpata con differenti colori nell'elaborato grafico, numerando le particelle in ordine progressivo e in riferimento a:

- il T.U. D.P.R. 327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- la sentenza della Corte Costituzionale n.181 anno 2011, la quale prevede che l'indennità di esproprio sia in misura ragionevole legata al valore venale del bene, sebbene non sancisce di commisurarla interamente al valore di mercato del bene stesso;
- in considerazione che i terreni oggetto di esproprio non sono edificabili ma, interamente agricoli.



r\_emiro.Giunta - Prot. 27/01/2025.0078501.F

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo



### 3 CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il valore da attribuirsi va ai sensi di legge determinato – “... in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo ...” come postulato dall’articolo 40, comma 1, del Testo Unico in materia di espropriazioni e quindi con riferimento al valore di mercato attribuibile ai beni sulla scorta delle loro caratteristiche essenziali, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011 (la quale ha nella sostanza dichiarato costituzionalmente illegittima l’applicazione del criterio del Valore Agricolo Medio ai fini della determinazione dell’indennità di espropriazione provvisoria) e riscontrata l’assenza di manufatti edilizi sulle aree interessate.

Si sottolinea come i valori di mercato vengano di regola riferiti ad una determinata tipologia di terreni e ad una certa zona: essi sono pertanto indicativi, in quanto il prezzo di compravendita varia in considerazione di particolari caratterizzazioni morfologiche, gravami, difformità geometriche, investimenti fondiari ecc. (siano essi di segno positivo che negativo) e della dinamica della contrattazione fra acquirente e venditore. In ogni modo, si riportano le stime dei valori agricoli della Regione Emilia Romagna Provincia di Parma dell'anno 2023, regione agraria n.6 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37). Le voci interessate sono:

Tipo di coltura	Regione agraria n.6 valori medi ad Ha
• Seminativo	42.000,00 €
• Seminativo irriguo	45.000,00 €
• Incolto produttivo	10.000,00 €
• Bosco ceduo	4.000,00 €

Al fine di pervenire ad una corretta impostazione dei valori unitari da applicarsi per la quantificazione degli indennizzi occorre considerare le caratteristiche pedologiche dei terreni interessati dall’intervento, le qualità di coltura applicate nonché la valutazione dello stato dei luoghi.

Le sia pur sommarie verifiche effettuate inducono a ritenere che la prossimità al torrente Enza possa aver favorito il sedimentarsi di terreni di impasto più sciolto rispetto quelli generalmente riscontrabili in Comune di Montechiarugolo, di impasto più forte. Considerato che l’articolo 40 del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 sopra riportato postula l’applicazione di un criterio di effettività in ordine alla determinazione delle caratteristiche da considerarsi per la valutazione dei terreni agricoli, emerge con ragionevole attendibilità che le superfici di cui trattasi possono essere equiparate quanto a caratteristiche agronomiche ai fondi irrigui. Quanto sopra premesso, pur nella difficoltà a quantificare valori stante le odierne stagnanti condizioni generali della compravendita di immobili, si è provveduto ad acquisire indicazioni di massima riscontrabili dal mercato immobiliare: sentiti gli operatori del settore e valutato l’andamento dei prezzi dei prodotti agricoli che condiziona la domanda di beni fondiari e ne influenza i valori, si ritiene di attribuire alle aree da espropriarsi / asservirsi un valore pari ad 16.000,00 €/biolca parmigiana, unità di misura tuttora presa prevalentemente a riferimento nelle contrattazioni riferite ai fondi agricoli, con particolare riguardo a quelli di limitata estensione. **Atteso che la biolca parmigiana risulta pari a 3.081 m<sup>2</sup>, il valore attribuibile ai terreni presi in considerazione può essere prudenzialmente stimato in 5,19 €/m<sup>2</sup>.**





r\_emiro.Giunta - Prot. 27/01/2025.0076501.E

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo



### 3.1 INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA TERRENI

La realizzazione dell'intervento comporta altresì la necessità di procedere (ai sensi articolo 49, comma 1, D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327) all'occupazione temporanea di beni immobili il cui possesso, pur non essendo essi soggetti al procedimento espropriativo, risulta necessario all'esecuzione dei lavori e più precisamente l'intera fascia della larghezza massima di 24 m necessaria per l'effettuazione degli scavi, la posa del collettore ed il successivo reinterro, nonché la particella 669 da utilizzarsi per l'insediamento del cantiere, per lo stoccaggio dei materiali inerti e delle attrezzature ecc..

Come disposto dal comma 1 del seguente articolo 50 *“1. 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.”*: ne deriva che l'indennità dovuta al proprietario per ogni mese o frazione di mese di occupazione temporanea è pari ad 1/144 di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio.

#### 3.1.1 FRUTTI PENDENTI

E' stato infine quantificato forfetariamente, sulla scorta di valutazioni effettuate in relazione a situazioni analoghe l'ammontare dei frutti pendenti da riconoscersi riguardo le superfici espropriate, oltre che con riferimento alle superfici che verranno temporaneamente occupate.

Mutuando stima già predisposta in previsione di realizzazione di condotta fognaria nell'ambito territoriale di cui trattasi, considerate le produzioni medie provinciali e prezzi pur non aggiornati (Listini Borsa Merci Parma nonché accordo regionale conferimento pomodoro da industria), è stato considerato un potenziale paniere di prodotti riconducibili a rotazioni colturali usuali in zona, e più precisamente una rotazione quadriennale grano - grano - pomodoro – mais con previsione (valori di circa due anni fa) di ricavo medio (arrotondato) nei 4 anni 2.100,00 €/ha come da tabella che segue:

Coltura	Produzione 100 Kg/ha	Prezzo 100 kg/€	Prezzo con iva 100 kg/€ (10%)	Ricavo €/ha
Frumento	53	16,75	17,42	923,00
Frumento	53	16,75	17,42	923,00
Mais	80	16,40	17,06	1.364,00
Pomodoro	580	8,60	8,94	5.188,00
Totale				8.399,00
<b>Media 4 anni</b>				<b>2.100,00</b>

Importo che, stante il lasso di tempo intervenuto ed il recente aumento del prezzo dei prodotti agricoli, si ritiene equitativamente di integrare del 20%, per un indennizzo unitario arrotondato di 2.500,00 €/ha.

Considerato, tuttavia, che in caso di occupazione temporanea il danno arrecato non si limita alla perdita dei frutti pendenti esistenti in campo ma si ripercuote negli anni immediatamente successivi al ripristino, ascrivibile alla minore fertilità del terreno in conseguenza di scavi e reinterri che modificano la stratigrafia originaria del terreno, all'effetto del calpestio delle macchine operatrici anche in condizioni di terreno

bagnato, ai livellamenti non ottimali ed ai ristagni di acqua ecc., è stato altresì valutato il danno successivo in misura percentuale calante rispetto il ricavo medio “normale” previsto nei seguenti termini:

Primo anno	2.500,00 €/ha x 25% =	625,00 €/ha
Secondo anno	2.500,00 €/ha x 15% =	375,00 €/ha
Terzo anno	2.500,00 €/ha x 10% =	<u>250,00 €/ha</u>

**Totale 1.250,00 €/ha.**

In conclusione si stima un'incidenza forfetaria dei frutti pendenti nella misura di 3.750,00 €/ha (€ 2.500,00 + 1.250,00) arrotondati, corrispondenti ad 0,375 €/m<sup>2</sup>.

Ne deriva nel complesso il riconoscimento di indennità di espropriazione nonché di servitù riferita alla condotta (alle quale ultima viene applicata la maggiorazione per inamovibilità), oltre che il deprezzamento delle porzioni residue, l'indennità per occupazione temporanea ex legge ed indennizzo forfetario per frutti pendenti.

Nella figura seguente si riportano le aree identificate per le procedure di esproprio per i quattro interventi (vedi tavola B.09).

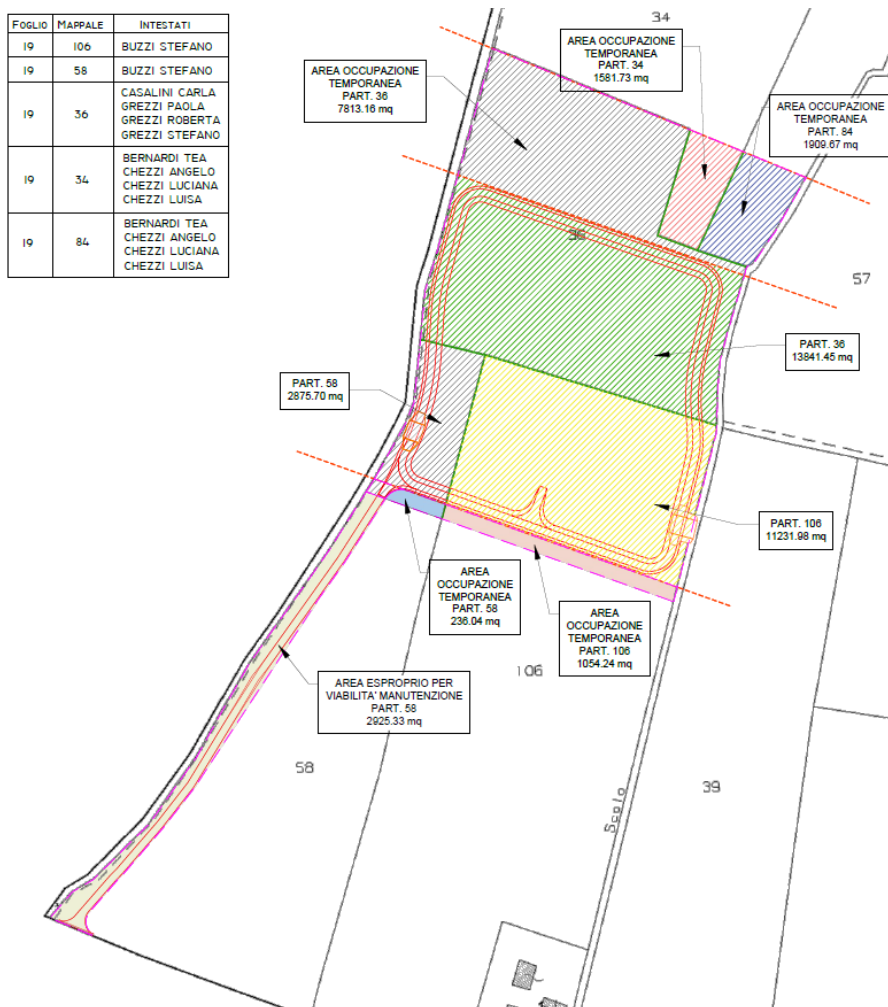


Figura 1 – Aree identificate per la procedura di esproprio.

[illegible]

L'occupazione temporanea complessiva dell'intervento è pari a **12.359,00 m<sup>2</sup>** per un importo di indennizzo pari a **9.895,65 €**.

L'importo complessivo di indennizzo, compresi i frutti pendenti, è pari a **344.995,06 €**.

Si evidenzia che, nel quadro economico, le somme a disposizione destinate alle occupazioni individuate saranno maggiori rispetto a quelle definite nel presente paragrafo.

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo





COMUNE  
DI SORBOLO MEZZANI

REALIZZAZIONE DI VASCA DI LAMINAZIONE  
NEI CANALI DUGALE E FONTANELLA  
A SERVIZIO DEL CENTRO ABITATO DI SORBOLO

*Progetto Definitivo – A.07 PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO*

## ALLEGATO I – VISURE CATASTALI

r\_emi.ro.Giunta - Prot. 27/01/2025.0076501.F

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bernini Gian Lorenzo