

lavoro

**Prolungamento di Via Franklin
tra SP72 Parma-Mezzani
e SP62R della Cisa**

fase
progettuale

**PROGETTO DI FATTIBILITA'
TECNICO - ECONOMICA**

elaborato

**RELAZIONE DI STIMA DEL PIANO
PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI**

progettisti

DOTT. ING. MARCO PEDRINI
Via Pelacani 5 - Parma
mail info@pedrinistudio.it
tel. 0521 499309

DOTT. ING. MARCO PETROLINI
via Sandro Pertini 12/a - Parma
mail info@petrolinistudio.it
tel. 0521 463882

DOTT. ING. CRISTIAN BOTTI
Via Pizzolese 2 - Parma
mail cristianbotti@gmail.com
tel. 0521 1581838

**DOTT. ING. Iunior MATTEO CHIONNA
CASTELLI GADOLINI**
Strada Due Castagne 33 – Parma
mail mchionna87@gmail.com
tel. 345 9000716

Prima emissione

SETTEMBRE 2024

revisioni

data

oggetto

Giugno
2025

Aggiornamento C.d.S.

Seconda emissione

SETTEMBRE 2025

Dimensione

A4

Elaborato n°

D.03

1. PREMESSA

La presente relazione di stima del piano particellare degli espropri è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”* ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto.

Il piano si compone di:

- I. Relazione descrittiva; vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio e corrispondenti indennità offerte;
- II. Elaborati grafici; consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio;

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- **D.P.R. n°327/2001** “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- **D.P.R. n° 207/10 art. 31**
- **L.R. 18/02/2005 n. 30** “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;

Nel caso di esproprio di aree agricole, l'indennità è determinata in base a quanto dettato dal Legislatore agli artt. 40 e 45 del D.P.R. 327 del 08/06/2001 e successive modificazioni. A tal proposito occorre però precisare che la Corte Costituzionale è intervenuta con sentenza n. 181 del 10/06/2011 modificando di fatto i meccanismi di calcolo dell'indennità, come si riferirà in dettaglio nel prosieguo della presente relazione.

3. INDENNITÀ

INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

AREA NON EDIFICABILE

- a1 – indennità base, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);
- a2 - Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);
- a3 – indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001);

OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'autorità espropriante può disporre la sola occupazione temporanea (che a differenza dell'esproprio ha una durata limitata nel tempo e non ha effetto perenne) di determinate aree se ciò risulta necessario per l'esecuzione dei lavori previsti.

L'indennità dovuta al proprietario è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto gli sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, ad un dodicesimo di quella annua.

Pertanto:

$$\text{Ind annua per area} = V / 12$$

L'indennità di occupazione temporanea di terreni non soggetti ad esproprio, prevista dall'art. 50 del T.U.E. spetta solo al proprietario non ai conduttori o affittuari terzi ed, dopo la pubblicazione della sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011, è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo del valore effettivo del terreno. I conduttori affittuari di tali terreni, pertanto, in attuazione di principi generali desumibili dal T.U.E. (art. 34, comma 4) possono:

- concordare con il proprietario la sospensione del canone dovuto, relativamente al terreno occupato, per tutto il periodo di durata dell'occupazione temporanea;
- ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto, come previsto dal dispositivo dell'art. 1638 Codice Civile.

4. CRITERI DI STIMA INDENNITA'

STIMA INDENNITÀ DI BASE

Ai fini della stima delle indennità di occupazione in via definitiva, in conformità alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011, si è operata una stima sintetica del più probabile Valore di Mercato delle aree oggetto d'esproprio basata sull'applicazione dei dati desunti dal "*Listino immobiliare dei terreni agricoli del Comune di Parma*" edito da Exeo.

Valorizzazioni Zona 1 - Parma

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	29.000	62.000
Seminativo irriguo	33.000	70.000
Prato	15.000	31.000
Prato irriguo	30.000	65.000
Frutteto	40.000	76.000
Vigneto	42.000	67.000
Bosco alto fusto	4.600	12.000
Bosco ceduo	2.100	6.000
Pioppeto	33.000	57.000
Incolto sterile	3.100	6.000
Orto irriguo	35.000	74.000
Culture florovivaistiche	39.000	82.000

Figura 1 - Listino immobiliare dei terreni agricoli del Comune di Parma (Exeo)

Parallelamente, ai fini di comparazione, è stata eseguita altresì, un'indagine conoscitiva di mercato volta all'acquisizione dei dati di transazione di beni riferiti ad aree omogenee ricadenti nei territori censuari del Comune di Parma.

Dal risultato di tale analisi e sentiti anche i locali operatori economici del mercato immobiliare agricolo, si è potuto stimare che il più Probabile Valore di Mercato di tali aree, in funzione delle colture effettivamente praticate (qualità), ubicazione agraria, caratterizzazione pedoclimatica e attuali congiunture economiche di contrazione del mercato, è da ritenersi pari a € 55.000,00 /ha di terreno e pertanto 5,50 €/m² per i fondi irrigui e 4,50 €/m² per i seminativi.

STIMA INDENNITÀ AGGIUNTIVE ART. 40/4

Le indennità aggiuntive legittimamente spettanti ai sensi dell'art. 40/4 sono state calcolate tenendo conto delle Tabelle Provinciali che identificano, per Comune censuario, Regione Agraria e coltura praticata, i Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2024. In particolare è stato esaminato il BURERT n.53 del 07.03.2025 con la "Pubblicazione dei Valori agricoli medi determinati per l'anno 2025 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37".

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo e seminativo arborato:						
di pianura			34.200,00	34.200,00	38.000,00	42.000,00
di collina	5.700,00	5.700,00	15.200,00	15.200,00		
di montagna	4.275,00	4.275,00	4.275,00	4.275,00		
Seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo:						
di pianura			36.100,00	36.100,00	40.000,00	45.000,00
di collina			21.850,00	21.850,00		
di montagna						
Prato	3.325,00	3.325,00	9.500,00	9.500,00	12.000,00	15.000,00
Prato irriguo:						
di pianura			42.750,00	42.750,00	43.000,00	50.000,00
di collina			28.500,00	28.500,00		
Prato arborato					18.000,00	18.000,00
Prato coltivato						
Prato arborato irriguo						
Pascolo	2.850,00	2.850,00		3.325,00		
Pascolo arborato						
Pascolo cespugliato	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00		
orto arborato						
Orto irriguo			54.150,00	54.150,00	61.000,00	61.000,00
Orto arborato irriguo						
Orto a coltura floreale						
Risaia						
Vivaio				53.200,00	58.000,00	59.000,00
Vivaio a coltura floreale						
Vigneto	25.650,00	25.650,00	47.500,00	57.000,00	55.000,00	55.000,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.			61.750,00	66.500,00		
Vigneto irriguo D.O.C.						
Uliveto						
Frutteto di pomacee				43.700,00	46.000,00	49.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: a bassa e media densità ad alta densità						

Figura 2 - Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Parma per l'anno 2025.

5. NOTA FINALE

Il piano di frazionamento non prevede la determinazione di fondi interclusi. Tuttavia, se si renderà necessario in sede esecutiva, eventuali interclusioni saranno evitate con la realizzazione, a cura dell'appaltatore, di carraie di accesso parallele alla strada di nuova costituzione.