COMUNE DI PARMA

lavoro

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

fase progettuale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA

elaborato

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

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 2026

revisioni

data	oggetto
Settembre 2026	Aggiornamento PUG

Dimensione

A4

Elaborato n°

D.04

DOTT. ING. MARCO PEDRINI

Via B. Pelacani, 5 – 43123 PARMA
Tel. e Fax 0521.499309
C.F. PDRMRC74A20G337Q
P.I. 02160040347
info@pedrinistudio.it

Spett.le
COMUNE DI PARMA
SETTORE OPERE PUBBLICHE

Alla c.a.
Responsabile Unico del Progetto
Ing. Marcello Bianchini Frassinelli

Parma, 24/02/2026

Oggetto: PROLUNGAMENTO DI VIA FRANKLIN, TRA LA SP PARMA - MEZZANI E LA SP 62R, IN SOSTITUZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE INADEMPIENTE (OBIETTIVO COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E NUOVI INTERVENTI) (CUP I97H21006950005 – CUI L00162210348202100006) – Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. 24/2017: PROPOSTA PER CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI ESPROPRIANDI.

A seguito delle osservazioni pervenute al Vs Spett.le Ente relativamente alle espropriazioni in atto per Pubblica Utilità al fine di consentire la realizzazione dell'asse viario in oggetto, si riportano di seguito alcune proposte operative volte ad ottenere il massimo soddisfacimento possibile per le richieste avanzate dalle proprietà interessate.

COMUNE DI PARMA
Sigg. BORSI-GHERARDI

1) In merito alla richiesta per il mantenimento della continuità idraulica del reticolo irriguo attuale, naturalmente interrotto dal passaggio dell'asse viario di progetto, è prevista la realizzazione di manufatti atti a garantire il collegamento idraulico a monte a e valle della nuova strada. Tale progettazione verrà effettuata nella fase esecutiva, sfruttando la somma di € 50.000 appositamente inserita all'interno del Quadro Economico di Progetto (QTE).

2) Quanto all'osservazione inerente l'interclusione del Mappale 61, è possibile prevedere la realizzazione del collegamento di seguito descritto tra il mappale 63, sempre di proprietà dei Sigg. BORSI e GHERARDI, con il Mappale 61.
   La connessione potrà avvenire con l'istituzione di una servitù di passaggio posta in aderenza alla strada di progetto, a sud della stessa; il tratto interessato attraversa il mappale 66 per una lunghezza di 480 m circa, fino ad intersecare Strada Pedrignano; da quest'ultima, a mezzo di una svolta a destra che immette nella strada di progetto in direzione Chiozzola, è possibile raggiungere la rotatoria che permette l'inversione di marcia fino di nuovo ad intersecare Strada Pedrignano. Da tale intersezione è possibile inserirsi nell'altro tratto di passaggio che anch'esso dovrà essere oggetto di servitù all'interno del Mappale 64, da prevedersi a nord del tracciato di progetto e fino a raggiungere il Mappale 61. Questo procedimento prevede il pagamento dell'indennizzo di servitù per i fondi serventi che vengono attraversati, per complessivi (480 m (lunghezza) x 2 (n° 2 tratti, uno a sud e uno a nord) x 3,00 m (larghezza carraia) = 2880 mq circa.

Sigg. PINETTI

1) Per quanto riguarda l'interclusione del Mappale 152 si ritiene di poter creare un accesso per detto fondo direttamente da strada Pedrignano, in prossimità dell'intersezione di quest'ultima con la strada di progetto.
2) Quanto alla sistemazione del reticolo irriguo valgono le stesse osservazioni esposte al punto 1) per i Sigg. BORSI – GHERARDI
3) Quanto al valore complementare dei fondi costituenti l'ex Mappale 54, e cioè i Mappali 150 e 152, è plausibile ritenere che tale valore di indennizzo possa essere costituito dalla nuda proprietà del 150, che di fatto potrebbe perdere appetibilità ai fini coltivi. La sua consistenza totale è di 5760 mq circa e pertanto il valore di indennizzo che ne deriverebbe è pari a 5760 x 4,50 €/mq = € 25.920

Sigg. PETROLINI

1) La richiesta dei Sigg. espropriandi riguarda l'interclusione del Mappale 147; tale problematica potrebbe essere risolta, alla stregua di quanto già ipotizzato per il Mappale 61, con la creazione di una servitù di passaggio che attraversa la particella 152, per l'intera sua larghezza di 240 m. Nel caso in cui si procedesse con l'emissione dell'indennizzo a favore del mappale 150, di cui al punto 2) Sigg.

PINETTI, questa azione a favore del mappale 147 non implicherebbe ulteriori costi in quanto per il mappale 150 sarebbe già stato corrisposto il giusto indennizzo.

Riassumendo quanto sopra ipotizzato:

- Ripristino reticoli irrigui secondari con sistemazioni previste nell'ambito del progetto esecutivo, sfruttando la somma di € 50.000 prevista nel QTE
- Interclusione mappale 61: creazione di servitù di passaggio a sud e a nord della strada di progetto, con gravame per i mappali 64 e 66 per complessivi 2880 mq che si ritiene plausibile indennizzare con € 4,50/mq, lato coltivatore, per un totale pari a = 2880 x 4,50 = € 12.960.
- Interclusione mappale 152: creazione di accesso diretto da Strada Pedrignano.
- Valore complementare fondi mappali 150 e 152: corresponsione del valore di nuda proprietà particella 152, pari a 5760 x 4,50 €/mq = € 25.920
- Interclusione mappale 147: creazione di servitù di passaggio in lato nord della strada di progetto, con attraversamento del mappale 150, già oggetto di indennizzo nell'ipotesi esposta a favore dei Sigg. PINETTI.

Si osserva che nella determinazione dell'indennizzo per la costituzione di servitù di passaggio su fondo agricolo devono considerarsi: la tipologia e il valore del terreno agricolo interessato, l'entità dell'occupazione, il diminuito godimento e le restrizioni all'uso agricolo, la posizione marginale dell'attraversamento in adiacenza alla nuova infrastruttura stradale, per cui si ritiene congruo compensare l'agricoltore con un risarcimento unitario, da calcolarsi per la superficie interessata dalla servitù, pari a 4,5 €/mq, corrispondente al 50% dell'indennizzo per esproprio, corrispondente a circa il 50% della somma dovuta a proprietario e conduttore per coltura medio-alta.

COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

Sigg. RAINERI ENRICO e BEVINI CARLOTTA

La richiesta dei Sigg. espropriandi, avanzata in forza della perizia tecnica estimativa redatta per loro conto dal Geometra Fausto Barbarini, si basa sulla differenza di valore dell'immobile di civile abitazione di proprietà dei suddetti Soggetti a seguito del procedimento espropriativo in atto. In particolare la proprietà dei Sigg. Raineri e Bevini posta lungo la Strada di Chiozzola, si compone di un appezzamento di terreno in parte adibito a viabilità e parcheggio e in parte adibito a prato e giardino. All'interno dell'area si colloca anche un fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative.

A nord dell'accesso si trova una porzione adibita a verde, centralmente si trova l'area con pavimentazione in ghiaia per manovra e parcheggio e a sud dell'entrata della proprietà si trova l'abitazione, una porzione di giardino e una piscina.
Nel complesso l'area si estende per più di 3.600 mq, mentre la porzione oggetto di esproprio è di circa 565 mq; quest'ultima è costituita da una fascia che attraversa la proprietà costeggiando il confine nord.
Le valutazioni espresse dal Tecnico incaricato dalla proprietà risultano eccessivamente onerose per i seguenti motivi, anche di carattere urbanistico.
Si premette che il PUG del Comune di Sorbolo Mezzani, all'interno delle proprie Norme Tecniche di Attuazione, individua con la sigla P22 l'ambito della proprietà dei Sigg. Raineri e Bevini. Per tale contesto sono previsti ampliamenti che debbono mantenere un indice di copertura permeabile a terra superiore al 20% e un rapporto di copertura massimo di progetto di 0,20 mq/mq. Si deve fare riferimento, per valutare le possibilità edificatorie del fondo, che il PUG consente unicamente ampliamenti dei corpi di fabbrica esistenti e non nuove realizzazioni distaccate dal fabbricato esistente. Questa disposizione non si applica alle autorimesse, che possono essere edificate anche in ambito distaccato dall'abitazione.
In considerazione di quanto riportato si deduce che la porzione di terreno oggetto di esproprio non può quindi essere giudicata significativamente influente per ridurre sia la potenzialità edificatoria del lotto sia la libertà sul dove eventualmente edificare. La superficie che rimarrà in proprietà dei Soggetti espropriandi consentirà comunque diverse possibilità di ampliamento del fabbricato esistente.
Le sole valutazioni che potrebbero essere accolte per la determinazione di un diverso valore di indennizzo rispetto a quanto già proposto riguardano la presenza di una muretta di recinzione attualmente presente sulla porzione di confine oggetto di attraversamento da parte della nuova strada, oltre al valore l'area adibita a verde che oggi si trova a servizio dell'abitazione esistente e che diverrà invece sede della nuova strada. Il valore da attribuire alla superficie oggetto di esproprio adibita a verde viene determinata, sulla base dei disposti del DPR del 23 marzo 1998, n.138 - Allegato C, comma 4 d, nella misura del 2% del valore immobiliare dell'unità residenziale collegata alle aree esterne.
Essendo il valore riconosciuto nella perizia del Geom. Barbarini per l'abitazione pari a 1.360 €/mq si desume che l'importo di indennizzo per l'area privata adibita a verde può essere al massimo essere pari a:
€ 1.360/mq x 2% x 565 mq = € 15.368
dove 565 mq (particelle 388 e 389) è l'area espropriata.

Per la muretta di confine con sovrastante recinzione in paline metalliche e rete plastificata, che dovrà essere realizzata in lato nord della proprietà a seguito della creazione della strada di progetto, si ritiene congruo valutare al metro lineare 200 €, che moltiplicato per i circa 30 metri interessati dal nuovo confinamento, genera un indennizzo possibile pari a 200 €/m x 30 m = € 6.000
L'indennizzo massimo elargibile alla proprietà dei Sigg. Raineri e Bevini potrebbe ammontare a € 15.368 + € 6.000 = € 21.368

Sigg. Bertozzi Ivano, Bertozzi Gianni, Bertozzi Claudio, Bertozzi Patrizia, Bertozzi Stefano, Bertozzi Ornella:
1 – Ricollocazione accesso carrabile: la creazione di un accesso carrabile, come proposto dai Sigg. Bertozzi, rappresenta una soluzione da verificare ai fini dell'accoglimento nella successiva fase esecutiva della progettazione.
2 – Viabilità di collegamento interno all'Azienda agricola: la progettazione esecutiva dell'opera dovrà prevedere la realizzazione di accessi dedicati ad ogni fondo risultante dal procedimento espropriativo in corso.
3 – Aree di risulta inutilizzabili: la proposta di estendere la superficie espropriata anche alle particelle 132 e 135, di superficie totale pari a 632 mq, si ritiene accogliibile, con aumento di spesa a 632 mq x (5,5+5,5) €/mq = € 6952,00
4 – Richiesta di estensione dell'area espropriata alla particella 372 di 131 mq. La particella 372 è già oggetto di esproprio.
5 – Problematiche di attraversamento nuovo asse viario: richiesta accogliibile da definirsi nella successiva fase di progettazione esecutiva.

Sigg. Marani Gianni, Marani Orietta, Marani Roberta, Rossi Liliana:
1 – Errata indicazione progettuale del mapp.le 129: effettivamente il mappale 129 è stato frazionato recentemente con la realizzazione della nuova posta ciclabile, nei mappali 146 e 147 (pista ciclabile), quindi al mappale 129 è stato assegnato il n. di Particella 146.
2 – Richiesta di annessione all'esproprio del mappale 131: proposta accogliibile con un aumento di spesa pari a 1498 mq x (5,5+4,5) = € 14.980,00
3 – Immissione nella rotatoria da Nord: nella fase di progettazione esecutiva si cercherà di rispondere positivamente alle esigenze di accesso alla nuova viabilità
4 – 5 – Indennizzo affittuario: proposta accogliibile senza aumento di spesa

6 – Fosso irriguo: richiesta accogliibile definibile nella successiva fase di progettazione esecutiva.
7 – Realizzazione di ponticello: richiesta accogliibile definibile nella successiva fase di progettazione esecutiva.
8 – Capisaldi di frazionamento catastale: il frazionamento effettuato non fa riferimento al canale, si rimanda agli elaborati depositati e approvati in Catasto.
9 – Barriere acustiche: lo studio di fattibilità ambientale allegato al Progetto Definitivo approvato ha determinato che il nuovo asse viabilistico non dovrebbe comportare incrementi significativi nei valori di emissione acustica percepiti dai diversi ricettori sensibili, secondo i limiti fissati dalle classificazioni acustiche comunali; in base a tale studio non sono state previste installazioni di barriere antirumore lungo il tracciato di progetto. Eventuali approfondimenti potranno essere effettuati in fase di progettazione esecutiva, se ritenuti necessari in base a nuove risultanze intervenute.

La somma complessivamente stimata per soddisfare le richieste pervenute a margine delle osservazioni dei Soggetti espropriandi risulta essere pari a:
Comune di Parma: € 25.920 + € 12.960 = € 38.880,00
Comune di Sorbolo Mezzani: € 21.368 + € 6952,00 + € 14.980,00 = € 43.300,00
Per un totale pari a € 82.180,00, leggermente eccedente alla somma di € 80.000,00 prevista nel QTE per la risoluzione di possibili contenziosi, per cui si propone che la somma di € 2.180,00 venga finanziata con le somme accantonate per imprevisti, ammontanti a € 167.236,00.

Rimanendo a disposizione porgo cordiali saluti

Dott. Ing. Marco Pedrini

Dott. Ing. Marco Petrolini

Dott. Ing. Cristian Botti

Dott. Ing. Matteo Chionna