COMUNE DI PARMA
SETTORE OPERE PUBBLICHE

dirigente settore Opere Pubbliche
ING. MICHELE GADALETA

responsabile unico del progetto
ING. CECILIA DAMONI

progettazione
G.T. Engineering S.r.l.
ING. LUCA TESTA

ingegneria civile

coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione
G.T. Engineering S.r.l.
ING. LUCA TESTA

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

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

revisione:	data:	descrizione:	redatto da:	controllato da:	approvato da:
01	ottobre 2026	aggiornamento	ing. L. Testa	ing. C. Damoni	ing. M. Gadaleta
02					
03					
04					
05					
06					

TITOLO ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE

N° ELABORATO:

6

formato	A4
scala	-
file: 6	

E' vietata la riproduzione e diffusione in qualsiasi forma. Tutti i diritti sono riservati nei termini di legge al Comune di Parma

INDICE

1) PREMESSA Pag. 2
2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DELLO STATO DEI TERRENI Pag. 2
3) CRITERI GENERALI DA ADOTTARSI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' – NORMATIVA APPLICABILE Pag. 3
   3.1) CONSIDERAZIONI NORMATIVE Pag. 3
   3.2) CARATTERIZZAZIONE TERRENI SOTTO IL PROFILO NORMATIVO Pag. 3
4) INDENNITA' PER OCCUPAZIONE PERMANENTE Pag. 4
   4.1) VALORI UNITARI ATTRIBUIBILI ALLE AREE NON EDIFICABILI Pag. 4
   4.2) ESPROPRIAZIONI MARGINALI Pag. 4
   4.3) ESPROPRIAZIONI COMPORTANTI SCONFIGURAZIONE DEL FONDO Pag. 5
      4.3.1) Considerazioni di carattere generale Pag. 5
      4.3.2) Stima del valore differenziale Pag. 6
      4.3.3) Sintetiche valutazioni relative all'impatto dell'opera sui singoli fondi Pag. 7
   4.4) EQUIPARAZIONE SERVITÙ PREDIALE AD ESPROPRIAZIONE Pag. 8
   4.5) QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREA DI PERTINENZA Pag. 8
   4.6) ANNOTAZIONI INERENTI NON RICONOSCIBILITÀ INDENNITÀ PER CESSIONE VOLONTARIA AREE NON EDIFICABILI Pag. 9
5) INDENNITA' AGGIUNTIVA CORRELATA ALLA CONDUZIONE Pag. 9
6) INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA TERRENI Pag. 9
7) ALTRI INDENNIZZI - COSTI Pag. 10
   7.1) ANTICIPAZIONI COLTURALI E FRUTTI PENDENTI Pag. 10
   7.2) ESSENZE ARBOREE Pag. 10
   7.3) TRASFERIMENTO PROPRIETA' Pag. 11

1. PREMESSA

L'avvenuta approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dell'intervento ha altresì determinato l'apposizione del vincolo espropriativo con dichiarazione di pubblica utilità rispetto i terreni interessati dall'opera da realizzarsi.

Ciò considerato, la presente relazione al Piano Particellare dell'aggiornamento al P.F.T.E. medesimo ha lo scopo di stimare - visti stato, allocazione e caratteristiche delle superfici impattate dall'intervento e da acquisirsi alla proprietà pubblica o da occuparsi temporaneamente per la cantierizzazione dell'opera - i più probabili valori indennitari.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL PROGETTO E STATO DEI TERRENI

L'opera è finalizzata a raccordare la Strada Provinciale n° 72 "di Mezzani" (in corrispondenza di esistente rotatoria di accesso alla zona produttiva S.P.I.P all'imbocco di via Forlanini) in comune di Parma con il quartiere industriale di Bogolese (via Caduti del Lavoro) in Comune di Sorbolo Mezzani tramite il quale accedere alla Strada Provinciale n° 62R "della Cisa"

La realizzazione dell'intervento sostanzialmente comporterà l'acquisizione al demanio pubblico delle aree di sedime da occuparsi permanentemente per la costruzione della sede viaria di scorrimento della nuova arteria e di nuova rotatoria con Strada Chiozzola, comprensive della banchina e della scarpata stradale oltre che del fossato di sgrondo delle acque meteoriche fino al ciglio esterno dello stesso oltre che dei raccordi con viabilità minore.

Si precisa che laddove la conformazione geometrica delle proprietà - con particolare riguardo a superfici poste in prossimità di Strada Chiozzola in Comune di Sorbolo Mezzani, renderanno parte delle medesime - rapportate alla situazione esistente - di disagevole (od impossibile) utilizzazione ai fini agrari, si è prevista l'estensione dell'espropriazione anche a tali reliquati.

Il progetto prevede inoltre l'assoggettamento a servitù prediale di passaggio - a favore di soggetto terzo - di modesta superficie posta in fregio al lato nord della costruenda arteria strada, necessaria onde garantire l'accesso in sicurezza a fondo propinquo altrimenti intercluso.

Si provvederà pertanto – al punto 4 della presente relazione – a fornire indicazioni relative al costo presunto di acquisizione delle superfici private dichiarate di pubblica utilità, con specificazione che sono state a tal fine applicare le qualità agrarie risultanti dai registri catastali, come desumibili alla voce "dati catastali" dell'apposito quadro di dettaglio anch'esso costituente elaborato progettuale, dato che comunque in caso di discordanza rispetto lo stato di fatto verrà adottato un criterio di effettività, rapportando detto valore in ragione della qualità oggettivamente riscontrabile delle aree prese in esame e non quella meramente tabellare, atteso che l'articolo 32, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327 ("Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità") dispone espressamente che "*...l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio ...",* criterio peraltro ribadito riguardo le aree non edificabili, costituenti la quasi totalità di quelle oggetto di espropriazione, dall'articolo 40, comma 1, della norma stessa laddove si statuisce che *"... l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo ...".*

3. CRITERI GENERALI DA ADOTTARSI AI FINI DELLA QUANTIFICA-ZIONE DELLE INDENNITA' – NORMATIVA APPLICABILE

3.1 CONSIDERAZIONI NORMATIVE

L'acquisizione delle superfici necessarie verrà garantita tramite procedura espropriativa, fatto salvo il diritto riconosciuto ai proprietari dall'articolo 45, comma 1, del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 (essendo stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera) di pervenire alla cessione volontaria stipulando con il beneficiario apposito atto, nel caso risolvendo contestualmente eventuali problematiche ascrivibili - in particolare - alla cantierizzazione dell'intervento ed alla corretta delimitazione, anche fisica, delle aree da trasferirsi al patrimonio indisponibile pubblico.

Ai fini del computo delle indennità da riconoscersi occorre premettere che andrà giuridicamente a verificarsi per tutte le ditte catastali interessate la fattispecie dell'esproprio parziale di bene unitario di cui all'articolo 33, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327, sia in caso di espropriazione di terreni posti a margine delle proprietà che qualora si prefiguri (situazione ricorrente riguardo quasi tutte le proprietà interessate) la sconfigurazione dell'orditura poderale con intersecazione dei fondi, la quale comporterà la creazione di porzioni "post intervento" disgiunte - comunque perfettamente fruibili ai fini della conduzione agraria - sia a nord che a sud della realizzanda opera viaria, arrecando un immediatamente apprezzabile nocumento ulteriore rispetto la mera sottrazione di porzioni marginali di terreno

3.2 CARATTERIZZAZIONE TERRENI SOTTO IL PROFILO NORMATIVO

Venendo agli aspetti attinenti la quantificazione delle indennità da erogarsi, il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" prende in considerazione tre fattispecie:

- ✓ Le aree edificabili (articolo 37).
- ✓ Le aree legittimamente edificate (articolo 38).
- ✓ Le aree non edificabili (articolo 40 e seguenti).

In ordine alla possibilità legale di edificare ai fini espropriativi occorre rifarsi all'articolo 20, comma 1, della Legge Regionale 19 dicembre 2002 n° 37 ("Disposizioni regionali in materia di espropri"), sulla scorta del quale è da ritenersi che la stessa sussista:

- ✓ nelle aree che il Piano Strutturale Comunale (da intendersi Piano Urbanistico Generale laddove già approvato) classifica - all'interno di apposita perimetrazione – quale "territorio urbanizzato" (diverso, pertanto, dal "territorio urbanizzabile" e dal "territorio rurale");
- ✓ nelle aree laddove l'edificabilità venga riconosciuta dalle previsioni del correlato P.O.C. (o dal P.U.G. medesimo)

Visti gli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici dei Comuni di Parma e di Sorbolo Mezzani non ricorre alcuna delle due riportate eventualità, ragione per la quale tutti i terreni da espropriarsi sono da considerarsi espropriativamente "non edificabili" ad ogni effetto, ad eccezione di un'area (posta ad est della summenzionata Strada Chiozzola) costituente superficie di pertinenza di propinquo immobile adibito ad uso abitativo.

4. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE PERMANENTE

4.1 VALORI UNITARI ATTRIBUIBILI ALLA AREE NON EDIFICABILI

Il valore da attribuirsi va 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 che la sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011 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 sulle aree interessate di manufatti edilizi impattati dall'opera.

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.

Trattandosi di aree non edificabili esclusivamente vocate a funzione agricola, dalle risultanze delle informazioni acquisite presso operatori del settore è emersa nell'areale preso in esame una valorizzazione indicativa attribuibile a terreni con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di valutazione e caratterizzati dalle migliori caratteristiche - agronomiche e quanto a conformazione geometrica - oscillanti fra i 15.000,00 ed i 18.000,00 €/biolca parmigiana (pari a mq. 3.083) - unità di misura ancor oggi ordinariamente presa a riferimento per le transazioni aventi ad oggetto superfici agricole - corrispondenti (arrotondati) ad una media di € 5,50/mq. da ritenersi attribuibile ai terreni irrigui, importo evidentemente di massima tutela rispetto le proprietà dei fondi interessati, tenuto altresì conto che il vigente Valore Agricolo Medio di detta qualità di terreni (come riscontrabile dal Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n° 75 del 02 aprile 2026) nella Regione Agraria n° 6 "Pianura di Parma" entro la quale i Comuni di Parma e di Sorbolo Mezzani rientrano ammonta ad € 4,50/mq.

Venendo ad altre tipologie di terreni, si ritiene di applicare conseguentemente a titolo equitativo il prezzo di € 4,80/mq. a quelli seminativi e di € 7,00/mq. a quelli classificati quali vigneto.

4.2 ESPROPRIAZIONI MARGINALI

Laddove l'intervento impatta i fondi interessati marginalmente nei termini sopra illustrati, arrecando esclusivamente una riduzione di consistenza fisica ma non funzionale, pur ricorrendo la fattispecie dell'espropriazione parziale di bene unitario e prevedendo la normativa applicabile all'esproprio parziale che l'indennità di espropriazione venga commisurata alla diminuzione di valore che patirà l'immobile, corretto di regola appare come da costante prassi quantificare l'indennità in misura pari al mero valore venale delle superfici da apprendersi.

In ogni caso, al fine di garantire massima correttezza riguardo il ristoro da riconoscersi a parte espropriata, qualora il fondo subisca una riduzione di estensione significativa (rispetto lo stato attuale) per effetto della realizzazione delle opere, con conseguente depotenziamento alla propria capacità di generare reddito agrario (per effetto della minor funzionalità indotta), si ritiene che la dovuta indennità possa essere quantificata (in coerenza col disposto di cui al comma 1 del richiamato articolo 33 del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327) sulla scorta della diminuzione di valore stimata.

4.3 ESPROPRIAZIONI COMPORTANTI SCONFIGURAZIONE DEL FONDO

Per quanto invece concerne quei fondi i quali risulteranno intersecati dal tracciato dell'opera da realizzarsi e pertanto subiranno, oltre che una riduzione della consistenza fisica, anche un danno alla propria funzionalità venendosi a creare due frazioni residue separate fra di loro dal nuovo asse viario, la dovuta indennità andrà evidentemente quantificata (in coerenza col disposto di cui al comma 1 del richiamato articolo 33 del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327) sulla scorta della diminuzione di valore stimata.

Tale importo va commisurato alla somma fra il valore dei terreni sottratti ed il deprezzamento patito dalle frazioni residue, applicando il criterio del cosiddetto "valore complementare" (o "differenziale"), il cui computo – come da autorevole dottrina – "… *si basa sulla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene ed il valore di mercato del bene residuo (cioè dopo che è stata distaccata la porzione oggetto di stima). Tuttavia in alcuni casi, senza nulla togliere al presupposto di base dell'applicazione del valore complementare, si potrebbe procedere direttamente alla stima del danno del bene residuo da sommarsi al valore di mercato della porzione da valutare"*.

4.3.1 Considerazioni di carattere generale

Preme preventivamente sottolineare alcuni elementi di fondo che negli anni recenti hanno ingenerato profondi cambiamenti nell'agricoltura parmense – in linea con la situazione nazionale:

- ✓ si sono innanzitutto verificati mutamenti nella Politica Agricola Comunitaria, in particolare con l'introduzione di un aiuto disaccoppiato dalla produzione che ha introdotto diritti nominativi per ettaro collegati all'estensione della superficie coltivata - configurando pertanto un sostegno alle imprese indipendente dalle coltivazioni effettuate;
- ✓ si è poi rafforzata la tendenza alla riduzione del numero delle imprese con conseguente aumento della dimensione aziendale media: di conseguenza numerose sono le imprese agrarie strutturate con terreni parte in proprietà e parte in affitto caratterizzate da accentuata specializzazione produttiva e necessitanti di forti investimenti in capitale sia fondiario che agrario.

L'effetto combinato derivante dalla tendenza all'aumento della dimensione aziendale media e dalla constatazione che il contributo comunitario (correlato all'estensione dei terreni condotti) sovente rappresenta una componente rilevante del reddito delle imprese, ha aumentato l'appetibilità economica (sia qualora si voglia procedere all'alienazione che per l'affitto) anche per terreni di non elevatissima estensione o geometricamente irregolari, assodato che il contributo assegnato ne garantisce in larga misura la redditività e senza che risulti necessario porre in essere coltivazioni intensive.

Si annota fra l'altro come l'indicata evoluzione nella normativa di attribuzione delle previdenze comunitarie – riducendo il contributo al prodotto a beneficio della superficie condotta – ha sostanzialmente incentivato la produzione e l'offerta di quanto richiesto dal mercato: in sintesi le superfici non sottratte fisicamente alla produzione – indipendentemente dalle loro caratteristiche - garantiscono introiti, vuoi in termini di contribuzione comunitaria che derivanti dalla vendita di prodotti (purché, ovviamente, orientati al mercato).

Occorre poi evidenziare che il Decreto Legislativo 09 aprile 2008 n° 81 (come successivamente integrato) in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ha imposto agli imprenditori agricoli un assai più rigido rispetto della normativa in materia, sia riferita a se stessi che per eventuali dipendenti/salariati, tramite formazione, addestramento all'impiego delle attrezzature (articolo 73, comma 5, D.Lgs. 09 aprile 2008 n° 81) con conseguente necessità di adeguamento del parco mezzi utilizzato.

Tale adeguamento obbliga pertanto l'effettuazione di investimenti che devono essere ammortizzati entro termini temporali ragionevoli, condizione realizzabile solamente laddove l'azienda conduca estensioni di terreni adeguate: assolutamente antieconomici si prospetterebbero onerosi investimenti tecnologici in presenza di modeste superfici da condurre.

I sopra indicati elementi hanno accentuato un'evoluzione già in atto: le aziende agricole tendono ad ampliarsi quanto a superficie condotta - sia essa in proprietà che in affitto - senza dover necessariamente aggregare appezzamenti contigui (purché, comprensibilmente, a distanza ragionevole rispetto la sede aziendale), assodato altresì che ormai i mezzi meccanici da utilizzarsi devono uniformarsi alla normativa in materia di sicurezza ed essi sono per lo più già atti anche alla circolazione sulla pubblica via.

Di conseguenza la svalutazione subita dalle frazioni residue di proprietà impattate dalla realizzazione di opere pubbliche risulta negli anni più recenti assai meno consistente di quanto non lo sarebbe stata in precedenza.

4.3.2 Stima del valore differenziale

Come rilevabile da costante giurisprudenza in materia, detta stima può essere effettuata
- innanzitutto, detraendo dal valore venale che l'intero cespite aveva prima dell'esproprio il valore successivamente attribuibile alle parti non espropriate,
- oppure - in via alternativa (e non a sommatoria) - calcolando la diminuzione di valore mediante il computo delle singole perdite, aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri che, incidendo sulla parte residua, ne riducono il valore.

Qualora si intendesse percorrere la seconda delle modalità enunciate, si dovrebbe aver cura di valutare analiticamente – ai fini della loro capitalizzazione – tutti gli elementi di maggior costo che si dovranno scontare per la conduzione delle frazioni residue, applicando in particolare i criteri della meccanica agraria.

A titolo del tutto esemplificativo l'aumento dell'incidenza / ha. dei tempi per l'effettuazione delle diverse lavorazioni di campagna entro ambiti più ristretti o geometricamente irregolari, i tempi necessari per recarsi nelle frazioni distaccate rispetto il centro aziendale ecc.: per facilmente intuibili motivi l'aumento dell'incidenza dei costi sarà contenuto nella porzione che rimane aggregata al centro aziendale (laddove esistente) e maggiore in quelle distaccate, così come nel caso di porzioni residue di ampie dimensione – tali da richiedere interventi colturali che necessitino l'intera giornata o mezza giornata lavorativa - il danno sarà limitato al tempo di viaggio mentre negli appezzamenti di modeste dimensioni si sconterà una maggior incidenza del disagio operativo.

Ciò significa che in termini generali è da prevedersi un maggiore deprezzamento a carico delle porzioni residue di minori dimensioni e distaccate rispetto il centro aziendale.

Nel primo caso dedotto invece – di più sintetica computazione – la stima dell'indennità ipotizzata deriverà dalla sommatoria fra il valore della superficie espropriata ed il minor valore delle porzioni residue, applicando equitativamente al medesimo un indice di deprezzamento (oppure quantificandone il minor valore unitario).

Considerato che - per ovvie considerazioni - gli importi che discendono dall'applicazione dei due distinti sistemi di quantificazione dell'indennità devono necessariamente risultare assimilabili, ne deriva che per l'attribuzione degli indici di deprezzamento in caso di stima

sintetica si deve comunque prudenzialmente considerare, sia pure parametricamente, l'articolato novero degli elementi di valutazione da prendersi a riferimento nel caso di computo delle singole perdite.

Sulla scorta di quanto sopra illustrato, occorre provvedere a quantificare la riduzione di valore ascrivibile alle proprietà sconfigurate per effetto della realizzazione della nuova arteria viaria mediante equitativa attribuzione di percentuale di deprezzamento a ciascuna porzione residua derivante dalla realizzazione dell'opera nei casi in cui la medesima interseca il fondo separandolo in due o più parti, considerando in particolare l'estensione residua (e conseguente economicità di gestione agraria), oltreché i tempi da impiegarsi per raggiungere la frazione staccata dal centro aziendale se presente

4.3.3 Sintetiche valutazioni relative all'impatto dell'opera sui singoli fondi

L'equitativa eventuale attribuzione di percentuale di deprezzamento di cui al precedente paragrafo va rapportata ai seguenti elementi - prettamente rapportati al dimensionamento ed alle variazioni che interverranno rispetto la configurazione geometrica poderale ed alla correlata accessibilità delle proprietà interessate:

- ⇒ Ditta BORSI MARIA PIA - GHERARDI STEFANO
  La realizzazione dell'intervento comporterà il distacco di una porzione - estesa comunque quasi 2 ettari - che si formerà a nord del nuovo asse viario, mentre il corpo principale della proprietà a sud rimarrà sostanzialmente invariato per uno sviluppo di circa 46 ettari
- ⇒ Ditta CERTUSI FABIO
  Il fondo - privo di un centro aziendale - verrà suddiviso in due distinte porzioni, entrambe prospicienti la Strada Provinciale n° 72, con accessibilità e dimensioni tali (oltre 10 ettari quella settentrionale, circa 6 quella meridionale) da garantirne sostanzialmente il mantenimento delvalore e della remunerativitá riguardo la gestione agraria odierni
- ⇒ Ditta COELLI ACHILLE - COELLI FABRIZIO
  La proprietà risulta priva di centro aziendale, essendo stato quello originario trasformato ad uso residenziale.
  Il fondo verrà suddiviso in due distinte porzioni, entrambe sviluppantesi ad est della Strada Pedrignano, estese circa 7 ettari quella a nord della realizzanda arteria e 5 ettari quella meridionale, anch'esse pertanto di dimensioni tali da garantire di fatto il mantenimento del valore e della remunerativitá gestionale attuali.
- ⇒ Ditta PETROLINI GIANCARLO - PETROLINI SILVANO - PETROLINI VALERIA
  La costruzione dell'opera comporterà il distacco di una porzione - estesa quasi 4 biolche parmigiane - che si formerà a nord del nuovo asse viario e risulterà accessibile in forza di apposita servitù di passaggio che verrà costituita a carico di proprietà di soggetto terzo.
  Il corpo principale del fondo manterrà invece un'estensione di 7 ettari e caratteristiche assimilabili a quelle attuali, a forma di "elle", retrostante il centro aziendale al quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale n° 72
- ⇒ Ditta PINETTI FABRIZIO
  La proprietà risulta priva di centro aziendale,
  La porzione preminente del fondo si svilupperà - post esproprio - a sud del nuovo asse viario ed avrà forma ad "elle", come quella attuale, per uno sviluppo di circa 3,5 ettari, mentre quella a nord della strada si caratterizzerà quale superficie rettangolare estesa 3 biolche parmigiane, con altresì assoggettamento a servitù prediale di passaggio (necessaria onde garantire l'accessibilità a fondo di soggetto terzo altrimenti intercluso) di una striscia di terreno che verrà a svilupparsi in fregio al

confine nord in corrispondenza di strada carraia esistente

⇒ Ditta BERTOZZI CLAUDIO - BERTOZZI GIANNI - BERTOZZI IVANO - BERTOZZI ORNELLA - BERTOZZI PATRIZIA - BERTOZZI STEFANO
La ditta si sviluppa oggi parte ad ovest di Strada Chiozzola (per ha. 7,5 circa) ed in parte a distanza di alcune decine di metri dalla comunale medesima verso est (per un'estensione di circa 5,5 ettari) in posizione retrostante la proprietà successiva.
La porzione occidentale subirà un'ablazione pari a circa il 25% dell'attuale superficie, lungo i confini nord ed est e manterrà l'odierna forma triangolare.
La parte orientale verrà invece suddivisa, venendosi a formare una porzione di forma regolare a sud della strada superiore ai 2 ettari ed una irregolare a nord di oltre 3.

⇒ Ditta BEVINI CARLOTTA - RAINERI ENRICO
Trattasi di proprietà a carico della quale verrà disposta l'espropriazione di porzione di area pertinenziale come nel dettaglio illustrato al successivo punto 4.5

⇒ Ditta GANDOLFI GIULIA (n.p.) - BERTONCINI LORENZA (us.)
Si prevede l'espropriazione e l'occupazione temporanea di ridottissime superfici del tutto marginali poste nell'estremo lembo nord occidentale della proprietà

⇒ Ditta MARANI ORIETTA (n.p.) - MARANI ROBERTA (n.p.) - MARANI GIANNI (us.) - ROSSI ILIANA (us.)
Il fondo subirà un'espropriazione del tutto marginale in corrispondenza del suo lembo sud orientale e manterrà uno sviluppo di circa 15 ha.

4.4 EQUIPARAZIONE SERVITÙ PREDIALE AD ESPROPRIAZIONE

Tenuto conto che la servitù prospettata sostanzialmente precluderà l'esercizio dell'attività agricola sull'area interessata a tempo indeterminato, congruo risulta applicare alla superficie da asservirsi gli stessi criteri indennitari sopra illustrati in caso di espropriazione, sia per quanto concerne la proprietà che la conduzione.

4.5 QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREA DI PERTINENZA

Anche nel caso dato - prefigurandosi l'esproprio parziale di bene unitario di cui all'articolo 33 del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 - l'indennità da riconoscersi deve tener conto della diminuzione di valore patita dal compendio nel suo complesso.

Non ravvisandosi però l'eventualità che l'ablazione della superficie incida sulla potenzialità edificatoria della proprietà considerata, va ristorato solamente il mero valore dell'area di sedime avuto riguardo delle funzioni cui la medesima risulta ad oggi adibita, considerato che l'articolo 38 (recante "*Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata*"), comma 1, del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 prevede testualmente (in termini invero estremamente sintetici) che "*Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale."*

Preso atto del criterio di effettività insito nella richiamata norma, occorre come detto prioritariamente tener conto delle funzioni cui la superficie da espropriarsi risulta in effetti adibita, ovvero prativa entro la recinzione del lotto ma in corrispondenza dell'estremità settentrionale dello stesso, il quale comunque mantiene nel suo complesso una più che ragionevole estensione (circa 2.750 mq. dei 3.305 mq. attuali).

Si ritiene quindi di attribuire equitativamente un valore di € 25,00/mq. - comprensivo del disagio derivante dalla compressione dell'area a disposizione dell'abitazione e quindi del nocumento arrecato alla medesima - da considerarsi congruo in relazione ad un'area di fatto caratterizzantesi quale verde privato in contesto caratterizzato da edificazione sporadica ma comunque in aperta campagna.

4.6 ANNOTAZIONI INERENTI NON RICONOSCIBILITÀ INDENNITÀ PER CESSIONE VOLONTARIA AREE NON EDIFICABILI

Non essendo intervenuti provvedimenti legislativi che provvedessero a novellare il Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327 a seguito della richiamata sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011, occorre prendere atto che essa ha precluso la possibilità di riconoscere indennità ulteriori in caso di cessione volontaria di aree non edificabili, in quanto l'entità delle stesse veniva originariamente quantificato a mente del comma 2, lettere c) e d), dell'articolo 45 del testo unico in materia di espropriazioni, commi i quali rinviano all'articolo 40, comma 3, caducato a seguito della sentenza in questione.

5. INDENNITA' AGGIUNTIVA CORRELATA ALLA CONDUZIONE

Nel caso di esproprio di terreni adibiti ad attività agricola in zona non edificabile, qualora si riscontri la presenza di conduttori coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo professionale, agli stessi - una volta accertato il possesso dei requisiti giuridici soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge (fra i quali, in caso di conduzione da parte di soggetto terzo, la sussistenza di rato e valido contratto di affitto – od equipollente - da almeno un anno alla data di dichiarazione della pubblica utilità dell'opera, come disposto dall'articolo 42, comma 1, del Testo Unico in materia di espropriazioni) va corrisposta un'indennità pari al Valore Agricolo Medio dei terreni, e questo in ottemperanza a quanto stabilito – nell'ambito del Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327:

- ✓ dall'articolo 42, commi 1 e 2, nel caso di affittuari (purché coltivatori diretti) di terreni non edificabili con contratto già in essere da almeno un anno alla data di dichiarazione della pubblica utilità;
- ✓ dall'articolo 40, comma 4, con riferimento ai proprietari di aree non edificabili.

I Valori Agricoli Medi da adottarsi a livello progettuale sono quelli attuali di cui al sopra richiamato Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n° 75 del 02 aprile 2026 (e pertanto € 4,50/mq. per i terreni di qualità seminativa irrigua e seminativa irrigua arborata, € 4,20/mq. per quelli di qualità seminativa e seminativa arborata, € 5,00/mq. per aree classificate prato irriguo ed € 5,50/mq. in caso di vigneto), fermo restando che l'indennità da aggiuntiva riconoscersi andrà rapportata ai V.A.M. vigenti al momento dell'effettivo spossessamento dei terreni.

6. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA TERRENI

La realizzazione dei lavori comporterà 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.

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.

7. ALTRI INDENNIZZI - COSTI

7.1 ANTICIPAZIONI COLTURALI E FRUTTI PENDENTI

Si rende opportuno accantonare prudenzialmente un congruo importo in previsione del riconoscimento dei dovuti indennizzi a ristoro delle attività di campagna già effettuate in previsione del prossimo (anticipazioni colturali) al momento dell'effettiva occupazione delle aree oggetto di conduzione agronomica o qualora lo stato vegetativo delle colture risultasse a quel momento già avanzato (frutti pendenti).

Ricorrendo il secondo dei casi richiamati, dal valore dei frutti pendenti andrà detratto il valore delle lavorazioni non ancora effettuate (a titolo indicativo le spese di raccolta e trasporto) e pertanto da non indennizzarsi.

Nel caso di occupazione temporanea, considerato che il danno arrecato non si limita alla perdita dei frutti pendenti per i due anni di occupazione massima previsti, ma si ripercuote negli anni immediatamente successivi al ripristino, ascrivibile alla minore fertilità del terreno in conseguenza del calpestio delle macchine operatrici anche in condizioni di terreno bagnato, ai livellamenti non ottimali ed ai ristagni di acqua ecc., andrà altresì valutato il danno successivo nella misura percentuale del 20%,.

7.2 ESSENZE ARBOREE

Qualora l'intervento comportasse l'abbattimento o l'acquisizione di alberature si provvederà al risarcimento del correlato valore (adottando il criterio estimativo c.d. della "legna in piedi"), salvo accordo con le proprietà finalizzato a lasciare nella loro disponibilità il legname ottenuto o a provvedere alla ripiantumazione delle essenze.

Il prezzo attribuibile, considerata la generalizzata facile accessibilità degli ambiti considerati, andrà determinato in ragione della qualità del legname, entro una forbice ricompresa fra € 2,00/q.le per le essenze di minor pregio ed € 3,00/q.le per quelle di migliore qualità e pertanto di più semplice commercializzazione.

Nel caso vengano intaccate specie ornamentali andrà invece effettuata puntuale stima sulla scorta dei prezzi ordinariamente applicati dalle strutture vivaistiche e tenuto conto dello sviluppo della singola pianta.

Assodata la sussistenza di situazione puntuale ove occorrerà procedere alla rimozione di siepe ornamentale, il valore economico della medesima da considerarsi per l'indennizzo può essere valutato in base al costo di ripristino, ovvero la spesa da sostenersi per impiantare una siepe di caratteristiche standard cui sommare - qualora si arrechi oggettivo nocumento (ascrivibile alla riduzione dell'effetto di schermatura visiva per un certo lasso di tempo) agli edifici retrostanti - un importo forfettario a ristoro del periodo necessario per effettuare la posa e per il ritorno a situazioni di impianto assimilabili a quelle odierne.

Prendendo a riferimento il listino Prezzi informativi per opere a verde, edizione 2019-2021, redatto da Assoverde – Associazione Italiana Costruttori del Verde si ricavano i seguenti valori - rivalutati del 35% considerato il lasso di tempo trascorso:

Codice	Descrizione	Prezzo unitario	Prezzo / mt
150703217	Fornitura di pianta di *Carpinus betulus* in zolla h.100-150 cm - ipotizzando la posa di	€ 19,45 euro/cad	€ 26,00

	siepe irrigua con sesto 80 cm, altezza 150 cm.		
2511072	Provvista e posa in opera di ala gocciolante autocompensante diam.16 mm spessore 1,1 mm, spaziatura gocciolatori 40 cm.		€ 2,80
25020050	Messa a dimora di siepe: scavo meccanico, reinterro, smaltimento materiale di risulta, fornitura / distribuzione ammendante organico.		€ 14,35
		subtotale (arrotondato)	€ 43,20
Pacciamatura, reintegro eventuali essenze che non attecchiscano, oneri di manutenzione, garanzia (a forfait)			€ 24,30
		TOTALE / mt	€ 67,50

7.3 TRASFERIMENTO PROPRIETA'

Occorre tener sia pure sommariamente conto dei costi per imposte da sostenersi ai fini del trasferimento delle superfici da occuparsi a titolo permanente nella proprietà pubblica.

Si evidenzia in merito che sono state abrogate le agevolazioni di legge storicamente riconosciute agli Enti Locali per quanto attiene l'imposta di registro, con notevole aggravio delle correlate spese, ragione per la quale si è provveduto a stimare, sia pure in modo indicativo, i costi fissi comunque da sostenersi.

Le aliquote della tassa di registro da applicarsi saranno pari al 9% del valore dei terreni dedotto nel decreto di espropriazione e del 3% del correlato deprezzamento, cui assommare € 50,00 quale imposta ipotecaria ed € 50,00 quale imposta catastale