

UFFICIO OPERATIVO DI PIACENZA

Opere Idrauliche di 2^a Categoria - R.D. n.3598 dell'11.02.1867

PC-E-796 - LAVORI DI RIALZO E RINGROSSO DELL'ARGINATURA MAESTRA IN DESTRA DEL FIUME PO, NEL SECONDO COMPENSORIO DEL CIRCONDARIO IDRAULICO DELLA PROVINCIA DI PIACENZA, NEL TERRITORIO DEI COMUNI DI ROTTOFRENO E CALENDASCO - PROVINCIA DI PIACENZA.

- da località Barattiera all'abitato di Boscone Cusani -

PROGETTO ESECUTIVO

Importo complessivo progetto : euro 2.578.623,96



ELABORATO:

RELAZIONE ESPROPRI

ALLEGATO:

13.1

PROGETTISTI

L'INGEGNERE
 Dott. Ing. Massimo Valente

RESPONSABILE PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO
 ISTRUTTORE IDRAULICO
 Geom. Giovanni Palombo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DIREZIONE TERRITORIALE
 IDROGRAFICA EMILIA OCCIDENTALE
 Dott. Ing. Mirella Vergnani

PROGETTO n. **674**

DATA: **18.10.2016**

REVISIONI

1	RECEPIMENTO RILIEVI DI VERIFICA PROGETTUALE	SETTEMBRE 2017
2		
3		

PREMESSE

L'intervento in oggetto si sviluppa a partire a valle della località Gerra Vecchia in Comune di Rottofreno sino alla località Casa Nuova di Boscone Cusani del Calendasco per un'estensione complessiva di 1.685 metri.

L'argine maestro sarà oggetto, ai fini espropriativi, di ringrosso a "campagna" ad eccezione del tratto finale di valle (fronte abitato di Boscone Cusani) dove il ringrosso verrà realizzato verso il lato "golena" causa la presenza di parte dell'edificato di Boscone Cusani, prossimo alle scarpate arginali lato campagna

In considerazione della metodologia esecutiva - costruttiva dei lavori da eseguirsi, contemplante l'allargamento della sagoma arginale verso aree di proprietà privata sia a lato campagna che a lato golena, si renderà necessaria l'occupazione definitiva di tali aree, utilizzate allo stato di attuale, e per la quasi totalità delle stesse con coltivazioni intensive a carattere annuale a prevalenza cerealicolo (foraggio, mais, ecc.).

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Considerato il carattere di Pubblica Utilità dell'opera in progetto, e l'esigenza di occupare definitivamente parte delle adiacenti proprietà private, in forza dell'art.15 della L..R. n. 37/2002 e dell'art.8 del DPR n. 327/2001 e loro m.i., si è dato corso alla redazione della pratica di **Espropriazione per Cause di Pubblica Utilità**, afferente nel dettaglio l'inquadramento topografico/catastale delle aree oggetto di occupazione, la stima dell'effettiva superficie, l'individuazione dei proprietari /conduttori.

Ai fini della determinazione dell'indennizzo dei proprietari si è provveduto alla stima economica delle aree oggetto di occupazione, effettuata sulla base del più "*probabile valore di mercato*".

La documentazione, quindi, relativa alla pratica espropriativa si compone dei seguenti elaborati, che formano parte integrante del progetto in esame:

- n. 13.1 - RELAZIONE
- n. 13.2 - PIANO PARTICELLARE di ESPROPRIO scala 1:2.000
- n. 13.3 - ELENCO NOMINATIVO DITTE ESPROPRIANDE E STIMA INDENNITA'
- n. 13.4 - AREE DA ESPROPRIARE : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – (reportage dell'uso del suolo e delle colture effettivamente praticate)

RICADENZA CENSUARIA AREE DA OCCUPARE

Le occupazioni definitive per l'esecuzione dei lavori in oggetto ricadono nei territori dei Comuni Censuari di Rottofreno (fascia di terreno lato campagna contigua al sedime dell'argine maestro) e di Calendasco (fascia di terreno lato campagna e lato golena contigua al sedime dell'argine maestro). Le aree oggetto d'esproprio ricadono altresì interamente all'interno della Regione Agraria n. 5 della Provincia di Piacenza.

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 sintetica¹ del più probabile Valore di Mercato delle aree oggetto d'esproprio basata sull'applicazione dei dati desunti dal *listino immobiliare dei terreni agricoli della Regione Emilia Romagna*.

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 dei Comuni di Rottofreno e Calendasco.

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 **€ 56.000,00 /ha** di terreno e pertanto **5,60 €/m²**.

- 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 2016.

Nella fattispecie ai fini della valutazione della legittimità delle indennità aggiuntive sono stati esperiti presso l'INPS di Piacenza, per ogni singola Ditta espropriata, gli accertamenti² circa il requisito della qualità di Coltivatore Diretto.

STIMA COMPLESSIVA INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE DEFINITIVA

Dalla stima così effettuata, in considerazione delle aree da occupare definitivamente e dell'imprevisto indennizzo di eventuali danni e frutti pendenti, l'importo complessivo ai fini espropriativi è stato stimato pari ad € 180.000,00. Tale voce di spesa è stata inserita nel quadro economico di progetto nelle Somme a disposizione dell'Amministrazione.

¹ vedi elab. n. 13.3

² vedi nota INPS (prot. n.29865/2016)

QUADRO ESPROPRIATIVO

ID	DITTA	INTESTAZIONE / PROPRIETARIO	IDENTIFICATIVI CATASTALI					SUPERFICIE DA OCCUPARE (mq)	CULTURA PRATICATA	REGIONE AGRARIA	V.A.M.	STIMA €/mq	COLTIVATORE DIRETTO/FITTAIOLO	INDENNITA' BASE PROGETTO	MAGGIORAZIONE art. 40/4	IMPREVISTI/DANNI	
			PROVINCIA	COMUNE CENSUARIO e PROVINCIA	FOGLIO	MAPPALE ORIGINALIO	MAPPALE DERIVATO (da frazion.to)										QUOTA DI DIRITTO
01	01	AZIENDA AGRICOLA "LA GERRA" S.S. SOCIETA' AGRICOLA	PC	ROTOFRENO	3	48	-	1/1	30,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 166,80	€ 152,10	
			PC	ROTOFRENO	3	47	-	1/1	3'230,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 17'958,80	€ 16'376,10	
			PC	ROTOFRENO	3	23	-	1/1	1'210,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 6'727,60	€ 6'134,70	
			PC	ROTOFRENO	3	8	-	1/1	2'050,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 11'398,00	€ 10'393,50	
			PC	ROTOFRENO	3	22	-	1/1	1'990,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 11'064,40	€ 10'089,30	
02	02	BASSANONI FRANCESCO	PC	CALENDASCO	3	1	-	1/1	220,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 1'223,20	€ 1'115,40	
			PC	CALENDASCO	3	2	-	1/1	720,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 4'003,20	€ 3'650,40	
			PC	CALENDASCO	3	643	-	1/1	990,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56	X	€ 5'504,40	€ 5'019,30	
03	03	IL BOSCONI S.R.L.	PC	CALENDASCO	5	20	-	1/1	1'220,00	SEMINATIVO IRRIGUO	5	€ 5,07	€ 5,56		€ 6'783,20	€ -	
SOMMANO													€ 64'829,60	€ 52'930,80	€ 62'239,60		
TOTALE PER ESPROPRI													€		180'000,00		

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie esperite in data 07.09.2017 è emerso che :

- i cespiti intestati alla Ditta "La Gerra" censiti al Fig. 3 partt. 48-47-238-22 risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario;
- il cespite intestato alla ditta Bassanoni Francesco, censito al Fig. 3 part. 1 risulta gravato da ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario;
- il cespite intestato alla ditta Bosconi s.r.l. censito al Fig. 5 part. 20 risulta trasferito con atto rogato in Roma, n.16865 in data 23.02.2017, alla ditta SCROCCHI Nicola che ha acquisito lo stesso tramite mutuo ISMEA con *subcondizione* di Patto di Riservato Dominio; Nel caso di specie l'art. 3/3.1 dispone l'assoggettamento del nuovo proprietario ai vincoli espropriativi imposti verso il soggetto venditore.

ELENCAZIONE FASI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

- ✓ Nota n. 382 del 02.03.2006, richiesta apposizione vincolo preordinato all'esproprio ai Comuni di Calendasco e Rottofreno di cui agli artt. 10 del DPR n. 327/2001 e della L.R. n. 37/2002;
- ✓ Determina Dirigenziale n. 1241 del 16.10.2015 l'A.I.Po approvazione, per i soli fini espropriativi, del Progetto Definitivo e contestuale Dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12 del DPR 327/2001;
- ✓ Conferenza dei Servizi del 28.07.2016 per acquisizione/conferma vincolo preordinato all'esproprio;
- ✓ Notifica alle ditte espropriande in data 04.11.2016, dell'approvazione del Progetto Definitivo di cui agli artt. 16- 17 del DPR n. 327/2001 e della L.R. n. 37/2002;

- ✓ Notifica alle ditte espropriande, in data 30.11.2016, dell'art. 20 del DPR n. 327/2001, della procedura espropriativa con contestuale proposta provvisoria delle relative indennità;
- ✓ Notifica alle ditte espropriande, in data 17.01.2017, del Decreto di Occupazione d'Urgenza preordinata all'esproprio, ai sensi dell'art. 22bis del 327/2001;
- ✓ Immisione in possesso delle aree interessate esperita in data 15.02.2017;

INTERFERENZE SERVIZI PUBBLICI

Parte della banca arginale, già demaniale, censita al n. 7 del Foglio 3 risultava essere interessata, parallelamente allo sviluppo arginale, da servizi pubblici elettrici e telefonici aerei di rete.

Lo scrivente Ufficio con note del 10.03.2017 ha opportunamente predisposto richiesta di spostamento delle linee aeree ai rispettivi gestori dei servizi pubblici, Telecom ed Enel.

Per ciò che attiene la linea aerea TELECOM questa è stata completamente rimossa;

Per ciò che attiene invece la linea aerea l'ENEL, esperita da parte dell'Ufficio istruttoria da questa richiesta, si rimane in attesa della fattiva rimozione nel merito. Nella fattispecie sono stati esperiti accertamenti presso la banca dati della Regione Emilia Romagna, con esito negativo, circa la legittimità della linea elettrica aerea.

SUCCESSIVE FASI DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

L'iter della procedura espropriativa si svilupperà secondo le ulteriori fasi programmatiche:

1. Notifica alle ditte indennità definitiva
2. Frazionamento catastale
3. Pagamento acconto 80% delle indennità, ovvero deposito alla CDP laddove non accettate
4. Emissione Decreto d'Esproprio definitivo
5. Pagamento saldo delle indennità accettate
6. Trascrizione e Volturazione delle particelle interessate

NOTE CONCLUSIVE

Per tutto quanto concernente all'ubicazione, all'intestazione ed ogni altro dato relativo alle Ditte espropriate si rimanda alla visione degli elaborati 13.2 e 13.3 – rispettivamente *PIANO PARTICELLARE di ESPROPRIO ed ELENCO NOMINATIVO DITTE ESPROPRIANDE - STIMA INDENNITA'* - che costituiscono parte integrante della presente relazione espropriativa.

Si evidenzia inoltre che con Disciplinare Rep. n.49 in data 07.08.2006 è stato conferito al geom. Marco Sozzè di Voghera, vicolo Ricci n.2, tecnico professionista esterno all'Amministrazione, l'incarico relativo allo svolgimento di ogni procedura necessaria ai fini del compimento delle procedure espropriative.

Piacenza, settembre 2017

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Mirella Vergnani
f.to