

DIREZIONE TERRITORIALE IDROGRAFICA – EMILIA-ROMAGNA ORIENTALE
UFFICIO OPERATIVO DI FERRARA

OPERE IDRAULICHE DI 2^A CATEGORIA
FIUME PO

PROGETTO ESECUTIVO

FE-E-813/A - Codice Opera N. 1357 - CUP: B77H21002260001

Lavori: di realizzazione della sagoma definitiva dell'arginatura in destra idraulica del fiume Po da Frolto Francolino a Coronella Scutellari, tra gli stanti 54 e 60 - PTI_FE_1 - Comune di Ferrara (FE).

Relazione Tecnica Espropri

Elaborato

D.2

Progettisti:

Il Funzionario Tecnico

(Ing. Giuseppe Mirarchi)

Il Funzionario Tecnico

(Geom. Agostino Dalle Rive)

Il Funzionario Tecnico

(Geom. Agostino Tortorella)

L'Istruttore Tecnico

(Geom. Giovanguiseppe Tuccillo)

L'Istruttore Tecnico

(Geom. Daniele Picardi)

L'Istruttore Tecnico

(Geom. Daniele Barbieri)

L'Istruttore Tecnico

(Geom. Riccardo Osti)

Visto:

Il Responsabile del Progetto

(Ing. Massimo Valente)

Supporto al RUP:

Il Funzionario Tecnico

(Ing. Marco Zorzan)

PERIZIA N. **3**

DATA: 13/06/2025

Rev. AIPO
Sett. 2025



PIANO PARTICELLARE di ESPROPRIO e OCCUPAZIONE TEMPORANEA **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Oggetto della presente relazione è il calcolo delle indennità di esproprio e occupazione temporanea dei terreni interessati dai lavori di "Lavori realizzazione della sagoma definitiva dell'arginatura in destra idraulica del fiume Po da Froldo Francolino a Coronella Scutellari, tra gli stanti 54 e 60 -PTI_FE_1 in Comune di Ferrara (FE)".

1. Premessa

Per la realizzazione dei suddetti lavori occorre procedere all'esproprio e all'occupazione temporanea di alcuni terreni di proprietà privata ricadenti nel territorio del Comune di Ferrara.

Il piano particellare, nel suo complesso, è composto dai seguenti elaborati:

- 1) la presente relazione tecnica illustrativa;
- 2) planimetrie, con l'indicazione delle particelle oggetto di esproprio e occupazione temporanea e con la numerazione delle rispettive unità negoziali;
- 3) elenco ditte, riportante le superfici da espropriare e occupare temporaneamente e con l'indicazione delle relative indennità offerte.

Le porzioni delle particelle interessate dai lavori sono urbanisticamente classificate nello Strumento Urbanistico Comunale nelle Zone Territoriali Omogenee "E" ed "F".

Le indennità per i terreni in oggetto sono state determinate secondo i dettami normativi riportati nel "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", ovvero il D.P.R. 08/06/2001 n. 327 così come coordinato con le modifiche introdotte dal D.lgs. 27 dicembre 2002, n. 302, entrato in vigore il 30 giugno 2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Indennità di Esproprio

Per la determinazione dell'indennità di esproprio è necessario reperire le opportune informazioni in merito a:

- Zona urbanistica delle aree interessate;
- Attuale utilizzo dei luoghi.

Dalla valutazione dei suddetti fattori è emerso che, oltre alle zone urbanistiche indicate in premessa, le particelle interessate da quest'opera risultano attualmente utilizzate come:

- Aree pertinenziali ai fabbricati;
- Terreni agricoli adibiti a seminativo o prato;
- Terreni agricoli, all'interno di aree golenali, adibiti a pioppeto o incolte (vegetazione ripariale);
- Aree sommerse, non coltivabili.

Tutto ciò premesso, in base alle varie caratteristiche riscontrate, si elencano le modalità di valutazione delle diverse indennità attribuite ai terreni.

2.1. Aree pertinenziali

Il valore di queste aree, poiché porzioni di cortile/giardino di fabbricati, è valutato in base al rapporto mercantile della superficie rispetto alla superficie del fabbricato principale servito.

Per giardini e cortili eccedenti il quintuplo dell'unità immobiliare servita viene stimata una percentuale del 2% sul valore dell'immobile, come desunto dalla "Rilevazione dei valori dei

beni immobili residenziali" (Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza per l'anno 2022).

Considerati i valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI), le proposte di vendita delle agenzie immobiliari e le informazioni desunte presso operatori del settore, il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore unitario per le unità immobiliari residenziali di €/mq 700,00.

Di conseguenza, il valore delle aree pertinentziali dei fabbricati residenziali è pari a €/mq 700,00 x 0,02 = **€/mq 14,00**.

2.2. Aree non edificabili coltivabili

L'indennità sarà determinata in base all'art. 40 del DPR 327/2001, il quale recita al comma 1: *"l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"*.

Per la determinazione dell'indennità di esproprio si è quindi moltiplicato la superficie oggetto di esproprio per il relativo valore agricolo, che da indagini di mercato di beni analoghi e da informazioni desunte da operatori del settore, è stato individuato in **€/mq 3,00** per i terreni a seminativo o prato.

Data la particolare ubicazione dei terreni agricoli ricadenti in area golenale (coltivati a pioppeto), si ritiene adeguato applicare una leggera svalutazione al valore sopraindicato, ovvero un'indennità di **€/mq 2,70**.

Per le aree incolte occupate dalla vegetazione ripariale il valore assegnato è **€/mq 1,00** in quanto aree vincolate (Es. Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po).

Non viene attribuito alcun valore per le aree sommerse, in quanto non hanno possibilità di coltivazione e non è quantificabile un valore di mercato.

3. Indennità per Occupazione Temporanea

E' determinata sulla base delle aree da occupare temporaneamente, così come meglio indicato graficamente nelle planimetrie allegate alla presente.

Per il calcolo dell'indennità viene fatto riferimento all'art. 50 del D.P.R. 327/2001, riportante la "Indennità per l'occupazione", il quale recita al comma 1 che *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*.

4. Indennità aggiuntive

Per indennità aggiuntive si intendono quelle previste agli artt. 40, comma 4, e 42, comma 1, del D.P.R. 327/2001, che riportano rispettivamente *"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"* e *"Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata **da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità**"*.

Per il calcolo dell'indennità aggiuntiva, prevista dagli artt. sopra citati, non essendo certe le tipologie di coltura esistenti sui terreni interessati, oltre alla validità dei requisiti da parte dei proprietari o eventuali fittavoli, si riportano i valori delle probabili colture in atto che sono



stati pubblicati dalla "Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Ferrara" per l'anno 2021 (ultimo dato disponibile):

- Seminatoivo €/mq 2,85;
- Prato €/mq 2,00;
- Pioppeto da 1 a 3 anni (in area golenale) €/mq 2,45;
- Pioppeto oltre 7 anni (in area golenale) €/mq 3,05;
- Incolti €/mq 2,32.

In considerazione di quanto sopra detto, quantificata la superficie complessiva dei terreni coltivati oggetto esproprio (seminativi, prati e pioppeti), pari a mq. 101.642, l'indennità aggiuntiva nel caso di Coltivatori Diretti, Imprenditori Agricoli a titolo Principale o fittavoli, meglio rappresentata all'interno dell'elenco ditte, si quantifica fino ad un massimo di circa **€ 270.000,00**.

Per l'erogazione delle rispettive indennità, ciascun proprietario o fittavolo dovrà presentare la dovuta documentazione comprovante i requisiti previsti per legge.

5. Soprassuoli

In considerazione del fatto che per i terreni adibiti a pioppeto le tabelle provinciali non tengono conto delle piante, sono state quantificate le seguenti indennità unitarie per i soprassuoli, valutate in base alla maglia di piantumazione degli arbusti, della loro età media e delle operazioni di manutenzione fino ad oggi sostenute dai coltivatori, e pari a:

- **€/mq 1,30** per il pioppeto avente 2 anni di età;
- **€/mq 2,50** per il pioppeto avente 8 anni di età.

Il Tecnico

Geom. Buson Simone

(documento sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)