

AGENZIA INTERREGIONALE PER IL FIUME PO – PARMA

Strada Giuseppe Garibaldi 75, I-43121 Parma

(PC-E-810) LAVORI DI ADEGUAMENTO PIANO SIMPO DELLA SAGOMA  
ARGINE MAESTRO FIUME PO NEL TRATTO COMPRESO TRA IL TORRENTE  
ARDA E LA ZONA DI RIGURGITO DEL TORRENTE ONGINA

Primo stralcio funzionale

PROGETTO ESECUTIVO

PIANO PARTICELLARE

Relazione Tecnico-Espropriativa

ELAB. N.

R\_07 elab.1

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

PROGETTAZIONE GENERALE – INGEGNERIA IDRAULICA

**EOS**  
INGEGNERIA

Via Tione 3  
Villafranca di Verona (VR)  
Tel. 045 2213000  
P.IVA e C.F. 02503920205

ING. PAOLO CERCHIA  
ING. ANDREA ZIN

GEOLOGIA E GEOTECNICA

STUDIO COLLESELLI & Partners  
INGEGNERIA GEOTECNICA

ASPETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

A+C Architettura e Città Studio Associato

Dott. Biol. PAOLO PIOVANI

ARCHEOLOGIA

SAP Società Archeologica S.r.l.

TOPOGRAFIA E PIANO PARTICELLARE ESPROPRI

Geom. IVANO ZAMBELLI

PROGETTISTA:

DOTT. ING. PAOLO CERCHIA

RUP:

DOTT. ING. MIRELLA VERGNANI

DATA

DICEMBRE 2019

COMMESSA N°

REDATTO

CODICE COMMESSA

CONTROLLATO

NOME FILE

APPROVATO

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	CONTR.	APPR.
01	04-2020	MODIFICHE A SEGUITO DEI RILIEVI EMERSI IN SEDE DI VERIFICA PROGETTUALE	ZIN	CERCHIA	CERCHIA

## 1 Premesse

L'intervento in oggetto si sviluppa a partire a monte della Cascina Brasile in Comune di Castelvetro Piacentino sino alla località Soarza in Comune di Villanova d'Arda per un'estensione complessiva di 2.494 metri.

L'argine maestro sarà oggetto, ai fini espropriativi, di ringrosso a campagna.

In considerazione della metodologia esecutiva - costruttiva dei lavori da eseguirsi, contemplante l'allargamento della sagoma arginale verso aree di proprietà privata a lato campagna, 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.) e frutteto di pomacee da frutto.

## 2 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 della L.R. n. 37/2002 e 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, [il calcolo dell'effettiva superficie da occupare a titolo permanente](#), l'individuazione dei proprietari /conduttori.

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

- \_ Elab. 01 – RELAZIONE ESPROPRIATIVA-FASE PRELIMINARE
- \_ Elab. 02 (Tav. A, B, C, D) - PIANO PARTICELLARE di ESPROPRIO scala 1:1.000
- \_ Elab. 03 - ELENCO NOMINATIVO DITTE ESPROPRIANDE con stima di massima dell'ammontare delle indennità
- \_ Elab. 04 - AREE DA ESPROPRIARE: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – (reportage dell'uso del suolo e delle colture effettivamente praticate)

## 3 Ricadenza censuaria aree da occupare

Le occupazioni definitive per l'esecuzione dei lavori in oggetto ricadono nei territori dei Comuni Censuari di Castelvetro Piacentino (fascia di terreno lato campagna contigua al sedime dell'argine maestro) e di Villanova d'Arda (fascia di terreno lato campagna contigua al sedime dell'argine maestro).

Le aree oggetto d'esproprio ricadono altresì interamente all'interno della Regione Agraria n. 6 della Provincia di Piacenza

## 4 Criteri di stima indennità

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

L'ambito territoriale di valenza dei valori è quello comunale.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".

Prendendo come riferimento i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE AL TERRENO**

Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).

Ciò premesso, sono state prese in considerazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) per ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo.

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

### **Fertilità**

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

### **Giacitura**

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

### **Esposizione**

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a eventi, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

### **Clima**

Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.

ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

### **Ubicazione**

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai

mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

### **Accesso**

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

### **Forma**

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

### **Ampiezza**

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

### **Tipologia**

È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura in atto (es. Vigneto o frutteto)

### **Età (Piantagioni arboree)**

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

### **Età (Boschi)**

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

### **Valutazione**

Tutto ciò premesso, valutate le recenti compravendite effettuate in loco e considerando che nel complesso i terreni si possono considerare aventi le medesime caratteristiche, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori:

€/mq 5,56 per il terreno seminativo irriguo ed il seminativo irriguo arborato

€/mq 6,34 per il frutteto

€/mq 20,00 per l'area urbana

### **STIMA COMPLESSIVA INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEFINITIVA**

Dalla stima così effettuata, in considerazione delle aree da occupare definitivamente, l'importo complessivo ai fini espropriativi e di occupazione temporanea è stato stimato pari ad € 220.705,92. Tale voce di spesa è stata inserita – in via cautelativa pari a € 280.000,00 - nel quadro economico di progetto nelle Somme a disposizione dell'Amministrazione.

## **5 Quadro espropriativo**

Vedi tabella allegata Elab. 03 nella quale vengono riportati i dati delle ditte da espropriare e il calcolo dell'indennizzo per occupazione temporanea e totale.

## 6 Successive fasi della procedura espropriativa

L'iter della procedura espropriativa si svilupperà, *step by step*, in conformità ai disposti del DPR 327/2001, tenuto conto degli adempimenti propri dei successivi livelli di progettazione.

Nello specifico successivamente all'approvazione da parte dell'A.I.Po del Progetto relativo allo Studio di Fattibilità Tecnico-Economica i primi adempimenti espropriativi si svilupperanno secondo le ulteriori fasi programmatiche:

- Deposito presso i Comuni di Castelvetro P.no e di Villanova d'Arda del Progetto di Studio di Fattibilità.
- Richiesta di apposizione del Vincolo Preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/19903;
- Comunicazione alle ditte espropriande dell' Avvio della Procedura di Esproprio ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001 e s.m.i.

## 7 Note conclusive

Per tutto quanto concernente all'ubicazione, all'intestazione ed ogni altro dato relativo alle Ditte espropriate si rimanda alla visione degli elaborati Elab. 02 e Elab. 03 – rispettivamente *PIANO PARTICELLARE di ESPROPRIO ed ELENCO NOMINATIVO DITTE ESPROPRIANDE* - che costituiscono parte integrante della presente relazione espropriativa.

Nel quadro economico si è tenuto inoltre conto anche di eventuali possibili danni ai frutti pendenti e particolari interferenze non rilevate in sede di progettazione aumentando pertanto la cifra finale ad € 170'000.00