

## INTERVENTI PREVISTI DAL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PNRR

### MISSIONE 2, COMPONENTE 4, INVESTIMENTO 3.3 “RINATURAZIONE DELL’AREA DEL PO” FINANZIATO DALL’UNIONE EUROPEA – NEXTGENERATIONEU

#### SCHEDE DI PRIORITÀ 2A E 2B

N. SCHEDA

**18**

PROGETTISTI:

A.T.I.

 TECHNITAL S.p.A.  
(Capogruppo mandataria)


Mandanti:



STUDIO PAOLETTI

**binini**partners


STAZIONE APPALTANTE:

 Agenzia Interregionale per il Fiume Po  
Strada G. Garibaldi n.75 - 43121 Parma (PR)

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO:

Ing. Mirella Vergnani

 RESPONSABILE DELL' INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI  
SPECIALISTICHE:

Ing. Alberto Marchi



## PROGETTO ESECUTIVO

TITOLO ELABORATO:

### RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE

RESPONSABILE DELL'ELABORATO:

ETATEC STUDIO PAOLETTI S.r.l.

Ing. Stefano Croci

CODICE ELABORATO:

II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0

Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
REV 0	06/2025	PRIMA EMISSIONE	S. Croci	S. Croci	A. Marchi

INTERVENTI PREVISTI DAL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PNRR  
MISSIONE 2, COMPONENTE 4, INVESTIMENTO 3.3 “RINATURAZIONE DELL’AREA DEL PO”  
FINANZIATO DALL’UNIONE EUROPEA – NEXTGENERATIONEU

SCHEDA DI PRIORITÀ 2A E 2B

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE,  
OCCUPATE E/O ASSERVITE

---

Giugno 2025

## INDICE

<b><u>1. PREMESSA</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>3. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>5. AREE AGRICOLE</u></b>	<b><u>8</u></b>
5.1. INTRODUZIONE	8
5.2. QUANTIFICAZIONE DELLE AREE	8
5.3. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE E ACCERTAMENTO DELLE COLTURE IN ATTO	8
5.4. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI	9
5.5. CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE	10
<b><u>6. MANUFATTI E SOPRASSUOLI</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>7. FRUTTI PENDENTI</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>8. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DEI BENI UNITARI</u></b>	<b><u>14</u></b>
8.1. CRITERIO DI STIMA	14
8.2. STIMA DEL DEPREZZAMENTO DELLE PARTI RESIDUE (ART. 33 DPR 327/01)	14
<b><u>9. OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERIZZAZIONE</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>10. INDENNITÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART. 44 DPR 327/01 (SERVITÙ)</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>11. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE D'URGENZA (ART. 22BIS)</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>12. INDENNITÀ PER REVOCA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI</u></b>	<b><u>18</u></b>
12.1. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DELLE AREE IN CONCESSIONE	18
<b><u>13. IMPOSTE</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>14. ONERI DI PROCEDURA</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>15. CONCLUSIONI</u></b>	<b><u>21</u></b>

---

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.3
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.4
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri ed i valori unitari adottati per la redazione della stima dei costi di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea per cantierizzazione degli immobili, revoca delle concessioni demaniali interessati dagli interventi di rinaturazione M2C4 I. 3.3 “RINATURAZIONE DELL’AREA DEL PO”, previsti dal Programma d’azione, approvato con decreto del Segretario generale dell’Autorità di bacino distrettuale del fiume Po il 2 agosto 2022, n. 96.

Il presente documento, che riprende integralmente, aggiornandolo ove necessario, quello redatto nell’ambito del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato, è relativo alla **SCHEDA D’INTERVENTO N. 18 - INTERVENTO km 364 – L - ER - CASTELNUOVO BOCCA D’ADDA, CROTTA D’ADDA, SPINADESCO (CR) E MONTICELLI D’ONGINA (PC)** si estende su un territorio di circa 850 ha tra la Lombardia e l’Emilia-Romagna.

I comuni interessati dagli espropri e dalla revoca delle concessioni demaniali sono i seguenti:

Regione	Provincia	Comune
Lombardia	Cremona	Castelnuovo Bocca d’Adda
Emilia-Romagna	Piacenza	Monticelli D’Ongina

## ELABORATI DI PROGETTO

Per la quantificazione degli immobili oggetto di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea per cantierizzazione, e revoca delle concessioni sono stati consultati i seguenti elaborati:

II209P-E2A-18-ESP-RT-01-0	Elenco ditte
II209P-E2A-18-ESP-RT-02-0	Elenco ditte estimativo
II209P-E2A-18-ESP-PL-01-0	Planimetria catastali
II209P-E2A-18-ESP-RT-03-0	Elenco delle visure catastali
II209P-E2A-18-ESP-RG-02-0	Relazione sulle concessioni

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.5
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 2.NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.;
  - D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
  - D.Lgs. 01 settembre 2011 n. 150;
  - Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
  - Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione;
  - Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011;
  - Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011
-

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.6
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

### 3. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono stati classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree e della destinazione d'uso dei fabbricati eventualmente interferenti con le opere in progetto.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno solo aree con destinazione agricola o non edificabile.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.7
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

#### 4.DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, 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, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

Con sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.



TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.8
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 5. AREE AGRICOLE

### 5.1. Introduzione

Con sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

### 5.2. Quantificazione delle aree

Le aree agricole soggette ad occupazione sono complessivamente pari a mq. **502**, suddivise come da tabella di seguito riporta dove è riepilogata, per ciascun comune e per le diverse tipologie di occupazione, l'estensione delle aree interessate dai lavori.

Comune	Esproprio Mq	Servitù Mq	Occ. Temp. Mq	Totale Mq.
Castelnuovo Bocca d'Adda		502		<b>502</b>
Monticelli D'Ongina				
		<b>502</b>		<b>502</b>

Nell'ambito del PFTE la superficie complessiva, sempre soggette a sola servitù di passaggio, era pari a 2'556 mq. La riduzione di superficie, pari a circa 2'000 mq, è associata al fatto che nel presente Progetto Esecutivo si è modificata la viabilità di accesso all'area di intervento. Le particelle indicate nel PFTE che non sono più necessarie per la realizzazione degli interventi sono indicate nell'elaborato II209P-E2A-18-ESP-PL-01-0.

Si evidenzia che nel presente Progetto Esecutivo non è prevista l'occupazione di particelle non già considerate nell'ambito del PFTE.

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva 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 l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”*.

### 5.3. Classificazione delle aree agricole e accertamento delle colture in atto

Le aree agricole sono state censite secondo la destinazione catastale, per cui si è proceduto alla determinazione delle varie aree colturali prevalenti, le aree colturali secondarie sono state assimilate a quelle prevalenti.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.9
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

La classificazione è stata così determinata:

- **Incolto** – sono aree agricole di risulta, argini e scarpate stradali ecc.
- **Bosco** – sono aree agricole destinate a bosco ceduo, bosco alto, boscaglia o altra tipologia di bosco;
- **Seminativo** – sono aree destinate alla coltivazione in generale di mais, frumento, erba da foraggio e tutte le tipologie di coltivazione similari;
- **Pioppeto** – sono aree destinate alla coltivazione dei pioppi che rappresentano la coltura prevalente in questo territorio

#### 5.4. Determinazione dei valori unitari

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'attenta ricerca di mercato consultando diverse fonti da cui attingere i valori di mercato di terreni non edificabili, per stabilirne il più probabile valore di mercato.

Sono state consultate e si è tenuto conto delle seguenti fonti:

- a) Indagine presso le conservatorie per la ricerca di comparabili;
- b) Circolare Anas prot. CDG - 0026768P/2012 che indica come riferimento il VAM moltiplicato per un coefficiente variabile da 1,3 a 1,5;
- c) Osservatorio Valori Agricoli di Exeo che si basa sui seguenti dati:

Obiettivi, attività, fonti:

- la validazione di modelli e tecniche di valutazione dei terreni e soprassuoli;
- l'elaborazione di analisi e studi;
- il monitoraggio dei valori agricoli di mercato;

L'Osservatorio effettua attività di monitoraggio sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza elaborati in base all'esperienza diretta di una rete di collaboratori qualificati aventi conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone.

*Tabella dei Valori Agricoli*

Valore agricolo €/mq			
Incolto	Bosco	Seminativo	Pioppeto
€ 0,70	€ 1,60	€ 6,00	€ 4,70

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.10
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

Nel caso in oggetto non sono presenti aree in esproprio e di conseguenza non sono previste indennità.

### 5.5. Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4<sup>o</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Analoga indennità aggiuntiva spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., "al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante 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".

Ai sensi del 4<sup>o</sup> comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *"Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto Centrale di Statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il Valore Agricolo Medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati."*

I Valori Agricoli Medi (VAM) utilizzati per il calcolo delle indennità aggiuntive, attualmente vigenti, sono stati desunti dai valori pubblicati dall'osservatorio dei valori dell'Agenzia delle Entrate.

Non essendo in grado in questa fase di associare le varie tipologie agli aventi diritto all'indennità aggiuntiva si è proceduto a determinare un VAM medio unitario per tutti i comuni interessati dall'intervento di ogni singola scheda per cui si avranno i seguenti valori:

*Tabella dei Valori Agricoli Medi*

COLTURA	V.A.M. €/MQ
INCOLTO	1,13
BOSCO	2,13
SEMINATIVO	4,83
PIOPPETO	3,20

Considerato che le colture prevalenti nelle aree interessate sono il pioppeto ed il seminativo si avrà un VAM medio approssimato pari ad **€ 4,00/mq**

Vista le estensioni aziendali interessate, si ritiene opportuno ipotizzare le percentuali di coltivatori diretti ed affittuari di seguito si riportate:

1) Il 60% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.11
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

aggiuntiva prevista dal 4<sup>^</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

2) Il 30% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che non possiedono né la qualifica di coltivatore diretto, né quella di imprenditore agricolo a titolo principale, ma comunque è condotta in affitto da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva prevista dall'art. 42 prima citato.

La corresponsione dell'indennità aggiuntiva spettante all'affittuario, colono, mezzadro o compartecipante, è stata ipotizzata esclusivamente, secondo la consolidata giurisprudenza in materia, per quei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo, con conseguente esclusione dal novero dei soggetti aventi diritto e quelli che svolgono attività diverse dalla coltivazione e produzione agricola.

Non essendo presenti aree in esproprio non sono previste indennità aggiuntive.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.12
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 6.MANUFATTI E SOPRASSUOLI

Per la determinazione del valore dei manufatti da demolire (pozzi, recinzioni, piazzali ecc.) e dei soprassuoli da abbattere (pioppeti, boschi, alberi singoli ecc.), non avendo in questa fase di progetto effettuato dei sopralluoghi puntuali con accesso ai fondi, si è proceduto secondo le esperienze maturate in passato, applicando una percentuale pari al 30% dell'indennità di servitù non essendo presenti aree in esproprio soprattutto in considerazione della forte concentrazione di pioppeti nella zona interessata.

L'indennità per manufatti e soprassuoli è pari ad € **813,24**

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.13
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 7.FRUTTI PENDENTI

Oltre al valore del soprassuolo stimato e descritto nel paragrafo precedente, sono da considerare nella stima i frutti pendenti ossia il valore da attribuire alle colture in atto al momento dell'immissione in possesso o il valore relativo alle spese per le anticipazioni culturali dovute alle lavorazioni del terreno per la preparazione della semina.

Anche per i frutti pendenti, non avendo avuto la possibilità di effettuare sopralluoghi dettagliati ma soprattutto non conoscendo il periodo in cui verranno effettuate le immissioni in possesso per poter stabilire lo stato delle colture, si è proceduto in base alle esperienze maturate in procedure relative ad opere già realizzate, considerato che in massima parte si tratta di pioppeti applicando una percentuale pari al 10% dell'indennità di asservimento per i terreni agricoli.

L'indennità per frutti pendenti sarà quindi pari ad **€ 217,08**

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.14
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 8. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DEI BENI UNITARI

### 8.1. Criterio di stima

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio”.*

Per una migliore individuazione e delimitazione dell'effettivo campo di operatività della legge è stato precisato, da una costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, che la diminuzione subita dalla parte residua alla espropriazione è indennizzabile solo quando esiste un rapporto immediato e diretto, tra l'espropriazione parziale ed il danno.

In altre parole, va escluso il deprezzamento quando esso sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, quali siano le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, perdita di visuali ed immissioni, che non eccedano la normale tollerabilità, a meno che le stesse colpiscano in modo specifico e differenziato un determinato fondo, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto all'opera.

Le tipologie di danno considerate, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono:

- quelle derivanti dalla divisione dell'immobile espropriato, ovvero alla perdita dell'accesso originario con sostituzione dello stesso con uno più difficoltoso;
- quelle derivanti da un aumento delle tare per modifica delle viabilità aziendali esistenti;
- quelle derivanti da immissioni lecite ma moleste ai sensi dell'art. 844 del codice civile;
- quelle derivanti generalmente da una sommatoria di eventi che comunque comportino un deprezzamento delle parti residue.

### 8.2. Stima del deprezzamento delle parti residue (art. 33 DPR 327/01)

Non sono previste indennità di deprezzamento ai sensi dell'art. 33 DPR 327/01 in quanto non sono presenti aree in esproprio.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.15
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 9.OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERIZZAZIONE

Ai fini del calcolo dell'indennità annua da riconoscere per l'occupazione temporanea dell'area, si è applicato l'art. 50 D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, come modificato dal Dlgs. n° 302/2002, che testé recita:  
*“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”.*

Anche per le occupazioni temporanee, per la determinazione dell'indennità si è fatto riferimento al valore agricolo delle aree da occupare, calcolando l'indennità di occupazione pari ad 1/12 annuo di detto valore.

Nel caso in oggetto non sono presenti aree in occupazione temporanea.



TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.16
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 10. INDENNITA' IN APPLICAZIONE DELL'ART. 44 DPR 327/01 (SERVITU')

Per l'opera in oggetto è prevista una imposizione di servitù di passaggio per l'accesso alle aree oggetto di intervento non soggette a occupazione definitiva.

Considerato che il terreno non viene espropriato ma solamente asservito, l'indennità è stata stimata come prodotto della superficie asservita per il 90% del valore di mercato di riferimento.

Le aree interessate sono pari a mq. **502** per un importo totale di € **2'710,80**.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.17
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 11. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE D'URGENZA (ART. 22BIS)

Ai fini del calcolo dell'indennità da riconoscere per l'occupazione d'urgenza dell'area, si è applicato l'art. 22bis comma 5 D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, come modificato dal Dlgs. n° 302/2002, che testé recita: *“Per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corrisponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria è dovuta l'indennità di occupazione, da computare ai sensi dell'articolo 50, comma 1”*.

Anche per le occupazioni d'urgenza, per la determinazione dell'indennità si è fatto riferimento al valore agricolo delle aree da occupare, calcolando l'indennità di occupazione pari ad 1/12 annuo di detto valore.

Di conseguenza detta indennità è stata moltiplicata per il totale degli anni di occupazione che è stato stimato cautelativamente **pari a 1 anno**.

Non essendo presenti aree in esproprio non sono previste indennità per occupazione d'urgenza

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.18
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 12. INDENNITA PER REVOCA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI

Sulle aree demaniali oggetto di intervento sono spesso presenti aree date in concessione a privati o enti pubblici principalmente per scopi agricoli, in massima parte destinate alla coltivazione del pioppo.

Tutte le concessioni interessate da intervento saranno revocate e anche se tutte le concessioni rilasciate prevedono, in caso di Pubblica Utilità, la revoca della concessione senza alcun indennizzo ai concessionari, a scopo cautelativo è stato previsto per i concessionari un indennizzo per il mancato utilizzo del suolo, per il mancato reddito oltre ai frutti pendenti e/o anticipazioni colturali.

### 12.1. Calcolo dell'indennità delle aree in concessione

Sulla scheda in oggetto non sono state rilevate concessioni.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.19
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

### 13. IMPOSTE

Siccome trattasi di opera di pubblica utilità, realizzata dallo Stato, non sono previste imposte per registrazione e trascrizione dei decreti di esproprio.

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.20
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

#### 14. ONERI DI PROCEDURA

L'incidenza degli oneri per le procedure e delle spese per le terne tecniche previste dall'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., è stata stimata pari al 10% del totale delle indennità, per un importo complessivo, quindi, di **€ 379.51**

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.21
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 15. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il costo complessivo delle espropriazioni e le occupazioni temporanee degli immobili interessati, comprensivo degli oneri di procedura è di **€ 4'174.63**

TECHNITAL S.p.A. GRAIA S.r.l. StudioSilva S.r.l. ETATEC Studio Paoletti S.r.l. Binini Partners S.r.l.	Rev. 0	Data: Giugno 2025	Cod. El.: II209P-E2A-18-ESP-RG-01-0	Pag. n.22
			RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE AREE ESPROPRIATE, OCCUPATE E/O ASSERVITE	

## 16. QUADRO ECONOMICO GENERALE

<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE - SCHEDA 18</b>	
TIPOLOGIA INDENNITA'	IMPORTO
ESPRORPIO AREE	- €
AGGIUNTIVA PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI, FITTAVOLI, ECC	- €
MANUFATTI E SOPRASSUOLI	813.24 €
FRUTTI PENDENTI	271.08 €
DEPREZZAMENTO PARTI RESIDUE	- €
OCCUPAZIONE TEMPORANEA	- €
SERVITU'	2'710.80 €
OCCUPAZIONE D'URGENZA	- €
REVOCA CONCESSIONI	- €
ONERI DI PROCEDURA	379.51 €
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>4'174.63 €</b>