

**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**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA**

**INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER  
ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)**

CODICE ELABORATO:

**PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A**

TITOLO ELABORATO:

**Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**

SCALA	COMMESSA	WBS			CODICE		REVISIONE
-	16299	Fase	Scheda	Opera	Argomento	Tipo. Elab.	Progressivo
		PF	027	ESP	GE	RT	001
							A

**PROGETTAZIONE**

Raggruppamento temporaneo di professionisti

Mandataria

Mandanti



**STAZIONE APPALTANTE**

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

**Responsabile Unico  
del Procedimento**  
 Ing. Mirella Vergnani

**Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche**  
 Ing. Stefano Luca Possati

**Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione**  
 Ing. Andrea Piacenti

**Responsabile dell'elaborato**  
**3TI ITALIA S.p.A.**  
 Ing. Stefano Luca Possati

*Consulente specialistico*  
**GEOCONSULT SERVICE SRL**

A	07/08/2023	Prima emissione	TM/MDB	SLP	S.L.Possati
REV	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

## Sommario

1	PREMESSA.....	2
2	ELABORATI DI PROGETTO .....	3
3	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	4
4	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	6
6	AREE AGRICOLE.....	7
6.1	Introduzione.....	7
6.2	Quantificazione delle aree .....	7
6.3	Classificazione delle aree agricole e accertamento delle colture in atto .....	7
6.4	Determinazione dei valori unitari.....	8
6.5	Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive.....	9
7	MANUFATTI E SOPRASSUOLI.....	11
8	FRUTTI PENDENTI .....	12
9	ESPROPRIAZIONE PARZIALE DEI BENI UNITARI.....	13
9.1	Criterio di stima.....	13
9.2	Stima del deprezzamento delle parti residue (art. 33 DPR 327/01) .....	13
10	OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERIZZAZIONE .....	14
11	INDENNITA' IN APPLICAZIONE DELL'ART. 44 DPR 327/01 (SERVITÙ).....	15
12	INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE D'URGENZA (ART. 22BIS) .....	16
13	INDENNITA PER REVOCA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI .....	17
13.1	Criterio di stima delle indennità per revoca delle concessioni.....	17
13.1	Calcolo dell'indennità delle aree in concessione .....	17
14	IMPOSTE .....	18
15	ONERI DI PROCEDURA.....	21
16	CONCLUSIONI .....	21
17	QUADRO ECONOMICO GENERALE .....	23

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>		
Progetto di fattibilità tecnica ed economica		
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>		
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>		
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>	
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>	pag. 2 / 24

## 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.

L'area d'intervento relativa al progetto "M2C4I3.3 – Rinaturazione dell'area del PO – Scheda d'intervento n. 27 - INTERVENTO km 406 – L - ER – Roccabianca (PR), Motta Baluffi e Torricella Del Pizzo (CR), si estende su un territorio di circa 1222,30 ha tra la Regione Emilia-Romagna a sud e la Regione Lombardia a nord.

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

Regione	Provincia	Comune
Emilia Romagna	Parma	ROCCABIANCA
Lombardia	Cremona	TORRICELLA DEL PIZZO

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 3 / 24

## 2 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:

PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.1.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Quadro generale pubblico-privato (1/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.2.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Quadro generale pubblico-privato (2/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.3.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Carta demaniale e aree in concessione (1/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.4.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Carta demaniale e aree in concessione (2/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.5.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Carta privati e aree di esproprio (1/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.P.Z.0.0.6.A	Piano particellare delle aree espropriande o da acquisire - Carta privati e aree di esproprio (2/2)
PF.0.2.7.ESP.GE.E.D.0.0.1.A	Elenco ditte

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 4 / 24

### 3 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
- leggi regionali L.R. Lombardia 3/2009,
- L.R. Lombardia n. 12/05 e s.m.i.,
- L.R. Emilia-Romagna n. 37 del 2002,
- L.R. Piemonte n. 4/2023;

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

## 4 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;

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. 6 / 24	

## 5 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.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. 7 / 24	

## 6 AREE AGRICOLE

### 6.1 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.

### 6.2 Quantificazione delle aree

Le aree agricole soggette ad occupazione sono complessivamente pari a mq. **1.504.689** in Ha 150.46.89, di cui mq. **1.480.959** in Ha 148.09.59 oggetto di espropriazione, mq. **23.730** in Ha 2.37.30 oggetto di servitù.

Nella tabella di seguito riporta è riepilogata, per ciascun comune, l'estensione delle aree interessate dai lavori.

Regione	Provincia	Comune	Esproprio Mq	Servitù Mq	Occupazione Temp. Mq
Lombardia	Cremona	TORRICELLA DEL PIZZO	1.480.930	23.730	
Emilia Romagna	Parma	ROCCABIANCA	29		
<b>TOTALE</b>			<b>1.480.959</b>	<b>23.730</b>	<b>0</b>

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”.*

### 6.3 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.



<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 8 / 24

La classificazione è stata così determinata:

- **Incolto** – sono aree agricole di risulta, argini e scarpate stradali ecc.
- **Bosco Ceduo** – sono aree agricole destinate a bosco ceduo, boscaglia o altra tipologia di bosco;
- **Bosco Alto** – sono aree agricole destinate a bosco di alto fusto;
- **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.

## 6.4 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:

- Indagine presso le conservatorie per la ricerca di comparabili;
- Circolare Anas prot. CDG - 0026768P/2012 che indica come riferimento il VAM moltiplicato per un coefficiente variabile da 1,3 a 1,5;
- 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*

<b>Valore agricolo €/mq</b>					
<b>Comune</b>	<b>Incolto</b>	<b>Bosco</b>	<b>Bosco Alto</b>	<b>Seminativo</b>	<b>Pioppeto</b>
TORRICELLA DEL PIZZO	€ 0,90	€ 1,50	€ 3,00	€ 6,00	€ 4,50
ROCCABIANCA	€ 0,90	€ 1,50	€ 3,00	€ 6,00	€ 4,50

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. 9 / 24	

Per quanto sopra esposto il totale delle indennità di espropriazione, determinate ai sensi del 1<sup>a</sup> comma dell'art. 40 del Testo Unico sulle espropriazioni, ammonta in prima stima complessivamente ad **€ 7.327.938,1**.

## 6.5 Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4<sup>a</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 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".

Ai sensi del 4° 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*

<b>COLTURA</b>	<b>V.A.M. €/MQ</b>
INCOLTO	0,60
BOSCO	1,00
BOSCO ALTO	3,80
SEMINATIVO	5,50
PIOPPETO	3,80

Considerato che le colture prevalenti nelle aree interessate sono il pioppeto ed il seminativo si avrà un VAM medio approssimato pari ad **€ 3,00/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 aggiuntiva prevista dal 4<sup>a</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>10</b> / 24	

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.

Quindi il totale delle indennità aggiuntive calcolate ai sensi del 4<sup>a</sup> comma dell'art. 40 e dell'art. 42 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. possono essere così suddivise:

- per gli aventi diritto di cui al punto 1) € 2.665.726,20
- per gli aventi diritto di cui al punto 2) € 1.332.863,10

**Totale indennità aggiuntive in prima stima € 3.998.589,30**

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>11</b> / 24	

## 7 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 20% dell'indennità di esproprio soprattutto in considerazione della forte concentrazione di pioppeti nella zona interessata.

L'indennità per manufatti e soprassuoli in prima stima **€ 1.465.587,62**

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>12</b> / 24	

## 8 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 colturali 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 esproprio per i terreni agricoli.

L'indennità per frutti pendenti in prima stima **€ 732.793,81**

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. 13 / 24	

## 9 ESPROPRIAZIONE PARZIALE DEI BENI UNITARI

### 9.1 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.

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

In questa fase progettuale non essendo entrati nel dettaglio dell'esame delle problematiche relative alle singole ditte proprietarie, si è proceduto in base alle esperienze maturate in procedure relative ad opere già realizzate applicando una percentuale pari al 20% dell'indennità di esproprio per cui si avrà un importo in prima stima pari ad **€ 1.465.587,62**;

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>14</b> / 24	

## 10 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 pario 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 fino alla data finale prevista per la chiusura dei lavori in **anni 2,5 = mesi 30**.

Non sono presenti aree in Occupazione Temporanea.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 15 / 24

## **11 INDENNITA' IN APPLICAZIONE DELL' ART. 44 DPR 327/01 (SERVITÙ)**

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. **13.393**, per un importo totale in prima stima di **€ 123.545,79**.



<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>16</b> / 24	

## **12 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 pario 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 fino alla data finale prevista per la chiusura dei lavori in **anni 2,5 pari a 30 mesi**.

Il totale dell'indennità di occupazione d'urgenza in prima stima è di **€ 1.526.653,77**.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. 17 / 24	

## 13 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 ed ai concessionari sarà riconosciuto un indennizzo per il mancato utilizzo del suolo, per il mancato reddito oltre ai frutti pendenti e/o anticipazioni culturali.

### 13.1 Criterio di stima delle indennità per revoca delle concessioni

Per la stima dell'indennizzo spettante ai concessionari sono stati presi in considerazione due fattori:

- Il valore del suolo;
- Il valore del soprassuolo ed il mancato reddito.

#### Valore del suolo.

Per stabilire il valore del suolo, considerato che la durata media di queste concessioni va dai 30 ai 33 anni, quindi corrispondente almeno a tre cicli di coltivazione dei pioppi, non avendo a disposizione la data di inizio delle concessioni non è stato possibile stabilire la durata residua per calcolare il residuo del diritto d'uso in base agli anni residui.

Si è proceduto quindi con l'applicazione dell'indennità aggiuntiva art. 42 DPR 327/01, quindi applicando l'indennizzo dovuto all'affittuario *sarà dato da:*

*sup. in concessione x VAM medio.*

#### Soprassuolo/Mancato reddito

Per il calcolo del mancato reddito si è ipotizzata una durata residua di circa 15 anni quindi a metà del secondo ciclo, si è proceduto con il calcolo della produzione fino a fine ciclo quindi si avrà la seguente situazione:

- Per i residui 5 anni del secondo ciclo:

*Produzione media per ettaro x prezzo di mercato (le spese di impianto sono state già sostenute) = valore del soprassuolo per ettaro*

- Per i residui 10 anni del secondo ciclo:

*Produzione media per ettaro x prezzo di mercato - spese di impianto = valore del soprassuolo per ettaro*

In ogni caso ai fini della determinazione dell'indennità di ciascun concessionario, verranno valutate sulla base delle durate delle concessioni demaniali concesse, le effettive coltivazioni alla data di pubblicazione sulle testate giornalistiche dell'avviso, ai fini della loro stima, attraverso sopralluoghi, stime peritali e quant'altro occorrente.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 18 / 24

## 13.2 Calcolo dell'indennità delle aree in concessione

### Valore del suolo

Il VAM medio utilizzato per il calcolo dell'indennità dovuta agli affittuari che per queste aree è di circa € 3,00/mq quindi il valore del suolo sarà dato da:

Superficie in concessione mq. 1.038.237 x € 3,00 = **€ 3.114.711,00**

Valore del suolo: **€ 3.114.711,00**

### Soprassuolo/Mancato reddito

Per il calcolo del valore del soprassuolo, vista la notevole estensione delle aree si è provveduto a rilevare dalle ortofoto le aree effettivamente coltivate a pioppeto che ammontano a circa mq. 400.000, ha 40.00.00.

Dall'accertamento è emerso che oltre alle aree coltivate a pioppeto non risultano altre aree coltivate per cui non necessita il calcolo del soprassuolo o mancato reddito

#### Soprassuolo a pioppeto

Considerato che un ettaro di pioppeto contiene solitamente 300-350 piante, con sesto di impianto classico della zona 6 x 5 ml., abbiamo n. 335 piante, con produzione media a fine ciclo di 10 anni di 550 mc ad ettaro, pari a circa 4400 quintali di legno verde.

Un clone di pioppo coltivato, al decimo anno, pronto per l'abbattimento, ha un volume di circa 1,63 mc.

Ad un prezzo medio di € 9,50/ ql, avremo

q.li 4.400,00 x € 9,50 = € 41.800,00/Ha = € 4,18/mq

- Per i residui 5 anni del secondo ciclo si avrà:

**€ 4,18 x mq 400.000 = € 1.672.000,00**

Non consideriamo le spese di impianto, in quanto già sostenute, mentre le spese di gestione annuale sono coperte dal contributo Agea.

- Per i residui 10 anni del terzo ciclo considerando le spese di impianto, considerando che le spese di gestione annuale sono coperte dal contributo Agea che verrà perso e dovrà essere rimborsato, le spese si possono ipotizzare pari al 50% della produzione e si avrà:

**€ 4,18 x mq 400.000 = € 1.672.000,00 - 60% = € 2.603.898,40**

Detto importo verrà corrisposto con 15 anni di anticipo sulla naturale fine del ciclo produttivo del pioppo.

Valore totale del mancato reddito del pioppeto: **€ 2.675.200,00**

**PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO**

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

**INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER****ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)***Codice elaborato:* **PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A***titolo elaborato:* **Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**pag. **19** / 24**Totale indennità per revoca concessione**L'importo totale per la revoca delle concessioni in prima stima è pari ad **€ 5.789.911,00**

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>20</b> / 24	

## 14 IMPOSTE

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

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>

pag. 21 / 24

## 15 ONERI DI PROCEDURA

Le spese per gli oneri per le procedure, le spese per le terne tecniche previste dall'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., per la pubblicazione sui giornali ecc. sarà compresa nella voce imprevisto del quadro economico generale dell'investimento M2C4 I 3.3.

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
<i>Codice elaborato:</i>	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
<i>titolo elaborato:</i>	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>22</b> / 24	

## 16 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il costo complessivo delle espropriazioni e le occupazioni temporanee degli immobili interessati, comprensivo degli oneri di procedura in prima stima è di **€ 22.440.862,84**

<b>PNRR - M2C4 Investimento 3.3 - RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO</b>	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	
<b>INTERVENTO N. 27 - KM 406 - L - ER</b>	
<b>ROCCABIANCA (PR), MOTTA BALUFFI E TORRICELLA DEL PIZZO (CR)</b>	
Codice elaborato:	<b>PF.0.2.7.ESP.GE.R.T.0.0.1.A</b>
titolo elaborato:	<b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b>
pag. <b>23</b> / 24	

## 17 QUADRO ECONOMICO GENERALE

QUADRO ECONOMICO GENERALE SCHEDA 27				
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	SOMME	TOTALE PARZ.	TOTALE GEN.
<b>1. INDENNITA' DI ESPROPRIO</b>				
a	Indennità Aree Agricole	Aree agricole: art. 40 T.U.	€ 7.327.938,10	
b	Indennità area residua	Espropri parziali: art. 33 T.U.	€ 1.465.587,62	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, fittavoli, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	€ 3.998.589,30	
d	Indennità manufatti e soprassuoli		€ 1.465.587,62	
			<b>€ 14.257.702,64</b>	
<b>2. INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA (non preordinata all'esproprio)</b>				
a	Occupazione Temporanea Cantiere	Art. 49 - 50 T.U. Fino al 31/03/2026 = 30 mesi	€ 0,00	
			<b>€ 0,00</b>	
<b>3. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE D'URGENZA (preordinata all'esproprio)</b>				
a	Indennità di occupazione d'urgenza	Art. 22bis T.U. Fino al 31/03/2026 = 30 mesi	€ 1.526.653,77	
			<b>€ 1.526.653,77</b>	
<b>4. INDENNITA' PER DANNI DIRETTI ED INDIRETTI</b>				
a	Indennità per frutti pendenti ed anticipazioni culturali		€ 732.793,81	
			<b>€ 732.793,81</b>	
<b>5. INDENNITA' PER ASSERVIMENTO</b>				
a	Indennità per asservimento	Art. 44 T. U.	€ 123.545,79	
			<b>€ 123.545,79</b>	
<b>6. INDENNITA' PER REVOCA CONCESSIONI</b>				
a	Indennità per la revoca delle concessioni su aree demaniali		€ 5.789.911,00	
			<b>€ 5.789.911,00</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>€ 22.430.607,01</b>