

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
COMUNE DI SALA BOLOGNESE

**PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO AI SENSI D.LGS 18 APRILE
2016, N. 50 E DEL D.P.R. 5 OTTOBRE 2010, N. 207**
PISTA CICLABILE VIA STELLONI

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LO SVILUPPO DELLE AREE
PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI DELL'ASSOCIAZIONE TERRE D'ACQUA IN
VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34
DEL DLGS 267/2000 E DEGLI ARTT. 60 e 61 DELLA 24/2017



**Progettazione
e Direzione Lavori**

Via Piave 178 | 10014
Caluso TO
info@progecasrl.it
www.progecasrl.it



**THE
BLOSSOM
AVENUE**
FOR BETTER HUMAN LIVING

**Urbanistica e progettazione
opere di urbanizzazione**

The Blossom Avenue
Partners, Corso Italia,
13, 20122, Milano,
tbapartners@pec.it

Proponente

Kryalos SGR S.p.A., Via Cordusio n. 1, Milano

Piano di Sicurezza e Coordinamento

Geom. Marco Fortina - Corso Matteotti, 30 - Novara

Progetto Illuminotecnico

Per. Ind. Simone Riccardi - via Einaudi, 115 - Rovigo

Piano Particellare d'esproprio



dei Periti Agrari Maurizio Tommesani e Antonio Masini - Via delle Lame 60 - Bologna

Commessa

620_2020

Scala

Data

29/12/2022

Tavola

1.8.3

Nome file

CSA

Tipo file

doc

Agg.to N.	Data	Descrizione	Redatto	Verif.	Approv.
0	22/12/2021	Prima emissione	TBA	TBA	MC
1	10/03/2022	Aggiornamento	TBA	TBA	MC
2	24/10/2022	Aggiornamento	TBA	TBA	MC
3	30/11/2022	Aggiornamento	TBA	TBA	MC
4	29/12/2022	Aggiornamento	TBA	TBA	MC

Relazione tecnica espropri

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ELABORATO GRAFICO.....	3
3.	ELENCO DITTE	4
4.	DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	4
4.1	AREE GIÀ DESTINATE A STRADA COMUNALE	5
4.2	AREE NON EDIFICABILI AGRICOLE EFFETTIVAMENTE COLTIVATE	6
4.3	AREE EDIFICATE AD USO RESIDENZIALE E AD USO PRODUTTIVO.....	6

1. PREMESSA

La presente relazione illustra le modalità di redazione del piano particellare di esproprio e dell'elenco ditte ai fini della definizione delle aree da assoggettare a procedura espropriativa ed alla determinazione dei costi per l'acquisizione delle stesse per la realizzazione della pista ciclabile Via Stelloni.

Gli elaborati redatti in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità" si compongono del piano particellare di esproprio quale elaborato grafico, dell'elenco ditte da espropriare quale elaborato di sintesi descrittivo e della presente relazione tecnica.

2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ELABORATO GRAFICO

L'elaborato grafico è stato redatto mediante sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e dello stato di progetto alle mappe catastali che ha consentito di determinare le aree da occupare per la realizzazione dell'opera pubblica per ciascuna particella catastale.

La consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, attraverso opportune visure al catasto terreni e al catasto fabbricati nonché l'acquisizione degli elaborati planimetrici con la dimostrazione dei subalterni del catasto fabbricati, ha permesso di individuare gli intestatari catastali di tutte le proprietà interessate dai lavori.

Allo scopo di facilitare la consultazione degli elaborati, ad ogni particella occupata appartenente alla medesima ditta catastale è stato assegnato un numero di piano progressivo che trova corrispondenza con l'elenco ditte.

Il piano particellare prevede come unico titolo di occupazione l'esproprio, non essendo necessarie occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio o servitù, ed evidenza per mezzo di apposita campitura colorata le aree da sottoporre a procedura ablativa; queste ultime suddivise tra l'ingombro della pista ciclabile e le porzioni relitte di terreno che vengono a trovarsi intercluse tra le attuali sedi stradali e la pista ciclabile in progetto.

Sulla base del rilievo dello stato di fatto si sono determinate le superfici di terreno facenti già parte dei sedimi stradali esistenti per permettere la corretta valutazione delle stesse; si precisa che al fine di non appesantire inutilmente il piano particellare su base catastale l'indicazione di dette consistenze sarà prevista esclusivamente nell'elenco ditte.

3. ELENCO DITTE

L'elenco ditte è costituito da un elaborato sotto forma di tabella nel quale per ogni ditta catastale intestataria sono riportati i seguenti dati:

- numero d'ordine della ditta (numero di piano) che trova corrispondenza con il piano particellare grafico;
- i dati catastali delle particelle interessate (intestazione catastale e dati censuari);
- l'indicazione delle aree da occupare provvisorie (dedotte graficamente), quindi indicative, nell'attesa della redazione dei tipi di frazionamento catastali;
- tipologia di occupazione (marciapiede, relitto e sede pista ciclabile);
- destinazione/qualità dell'area da occupare (sede stradale, area interna/esterna alla recinzione, seminativo, area a verde ecc..)
- i valori unitari a mq. dell'indennità di esproprio e conseguente importo complessivo derivante;
- indennità aggiuntive presuntive in favore di proprietari coltivatori diretti/IAP o di affittuari coltivatori diretti/IAP.

4. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

La determinazione dell'indennizzo per esproprio per pubblica utilità è disciplinata dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (abbreviato TUE), D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni, dalla Legge Regionale 19 dicembre 2002, n.37 e dalle interpretazioni costituzionalmente orientate discendenti dalla sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40 comma 2 e 3 del TUE; la Consulta ha quindi dichiarato incostituzionale il criterio di indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio (VAM), come definito dalle Commissioni Provinciali Espropri ai sensi dell'art.41 TUE.

I riferimenti normativi che riguardano i casi specifici riscontrati sono i seguenti:

- *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 non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista. (Art. 32, comma 1).*

- *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. (Art. 40 comma 1).*
- *Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. (Art. 38 comma 1).*

Trattandosi di aree poste a margine di strade comunali, nella valutazione delle indennità di esproprio occorre considerare l'esistenza della fascia di vincolo stradale, conformemente a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 32 sopra riportato che recita: *“valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa”*, che impone un vincolo assoluto di inedificabilità.

A fini valutativi si sono altresì considerati i criteri concordati tra l'Unione Reno Galliera e le Organizzazioni Professionali Agricole della Provincia di Bologna in un *“Accordo generale”* sottoscritto il 25/01/2019 per il perfezionamento degli espropri conseguenti alla realizzazione dell'opera *“Convergenze Metropolitane Bologna: asse ciclopedonale metropolitano Reno Galliera”* nei Comuni di Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale.

Eseguita la disamina urbanistica ed idoneo sopralluogo, si sono individuate le seguenti casistiche:

- aree già destinate a strada comunale;
- aree non edificabili agricole ed effettivamente coltivate;
- aree edificate ad uso residenziale e ad uso produttivo esterne ed interne alle recinzioni.

In base alle suddette casistiche riscontrate si espongono i criteri valutativi delle indennità di esproprio.

4.1 AREE GIÀ DESTINATE A STRADA COMUNALE

In esito alla sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la mappa catastale si è appurato che diverse aree sono di fatto già occupate dal sedime di strade comunali, seppur ancora in proprietà dei frontisti, per queste si prevede di determinare l'indennità di esproprio che consentirà la regolarizzazione della situazione venutasi a creare nel tempo.

Nel caso specifico le aree vengono valutate al pari di un terreno incolto.

Si adotta il valore dell'incolto previsto nel suddetto *“Accordo generale”* pari ad € 0,50/mq. derivante dalla riduzione del 90% rispetto al valore base riferito alla qualità di coltura seminativo irriguo di € 5,00/mq.

4.2 AREE NON EDIFICABILI AGRICOLE EFFETTIVAMENTE COLTIVATE

L'indennità prevista per le aree agricole effettivamente coltivate si valuta ai sensi del comma 1 dell'art. 40 TUE ed in considerazione della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011 in ragione del valore venale del bene.

Ciò premesso, tenuto conto di quanto previsto nell'*Accordo generale* anzidetto, finalizzato a favorire la cessione bonaria delle aree oggetto di esproprio e ridurre il potenziale contenzioso, che prevede la corresponsione del valore base riferito alla qualità di coltura seminativo irriguo di € 5,00/mq.; considerato altresì la limitata consistenza delle aree ricadenti nella fattispecie in esame, si assume tale valore unitario.

In favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali è prevista un'indennità aggiuntiva in conformità a quanto indicato al comma 4 dell'art. 40 TUE.

La stessa indennità aggiuntiva è prevista per i gli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che coltivano il fondo da almeno un anno prima delle data di emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità, come disposto del comma 1 dell'art. 42 TUE.

Le indennità aggiuntive anzidette si determinano in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, una volta svolto l'accertamento della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

In via prudenziale, in attesa di accertare la coltura effettivamente praticata al momento dell'occupazione, per le aree agricole coltivate si prevede il valore agricolo medio della qualità di coltura seminativo non irriguo, riferito alla Regione Agraria n.6 che comprende il Comune di Sala Bolognese, di € 27.000,00 ad ettaro, pari ad € 2,70/mq.

4.3 AREE EDIFICATE AD USO RESIDENZIALE E AD USO PRODUTTIVO

Nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata l'indennità si determina ai sensi dell'art. 38 TUE nella misura pari al valore venale.

La prassi estimativa prevede che il valore delle aree edificate sia determinato mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato su di essa legittimamente edificato.

La percentuale da adottarsi può variare in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area ed alla natura del bene di cui costituisce pertinenza ed ornamento.

La pista ciclabile di cui si tratta interessa, nella maggioranza dei casi, terreni esterni alle recinzioni a delimitazione dell'area cortiliva di pertinenza di abitazione ed immobili ad uso produttivo ed in pochi casi vengono coinvolte le recinzioni ed il giardino. Per quanto riguarda le recinzioni è previsto il rifa-

cimento delle stesse nell'ambito dei lavori di realizzazione della pista ciclabile, mentre per eventuali soprassuoli eccedenti la normalità (piante ornamentali, siepi, manufatti ecc..) sarà previsto il pagamento dell'indennità di esproprio in relazione ai singoli casi.

A proposito delle aree esterne alle recinzioni si è ritenuto corretto applicare l'aliquota del 2% (in coerenza con il DPR 138/98) del valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alle *abitazioni civili in stato Normale*, così come peraltro previsto nell'*Accordo generale* di cui al precedente capitolo 4; la stessa aliquota del 2% si è ritenuta congrua in relazione alle aree esterne alle recinzioni di lotti ad uso produttivo adottando il valore massimo di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito ai *capannoni tipici in stato conservativo Normale*, che è in linea con la media tra il valore massimo dei *capannoni industriali in stato conservativo Normale* ed il valore minimo dei *capannoni industriali in stato conservativo Ottimo*.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **SALA BOLOGNESE**

Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONE DI OSTERIA NUOVA E TAVERNELLE**

Codice zona: **E1**

Microzona: **0**

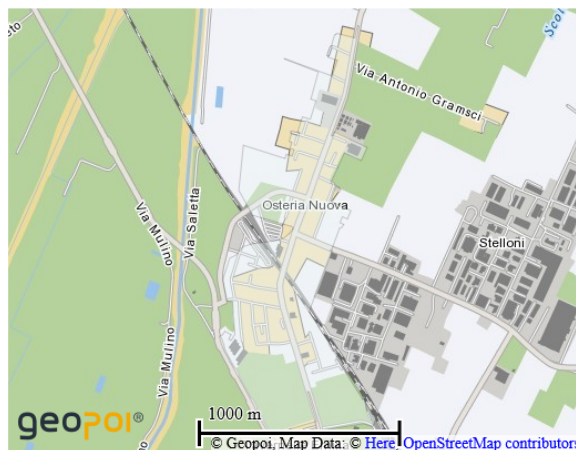
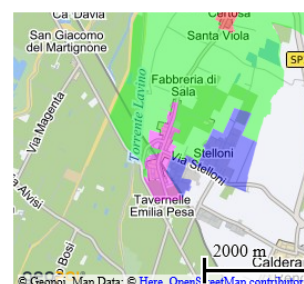
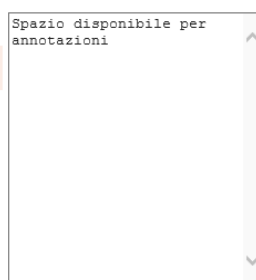
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L			
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	6	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	5	6	L
Box	Normale	800	950	L	5	6	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1850	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **SALA BOLOGNESE**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA INDUSTRIALE DI OSTERIA NUOVA**

Codice zona: **D4**

Microzona: **0**

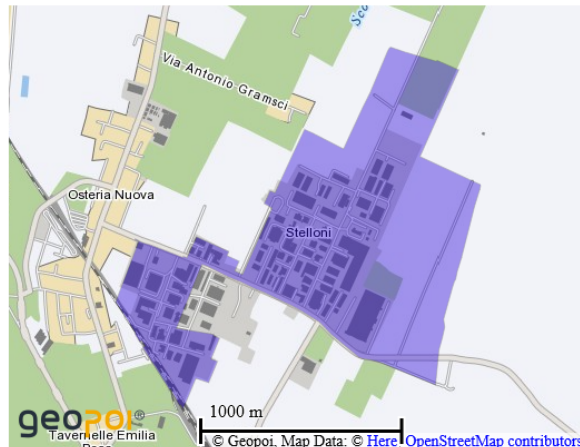
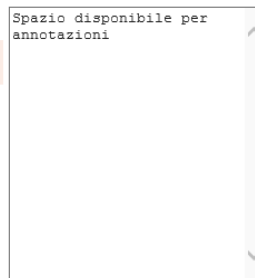
Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	550	L	2,2	3,2	L
Capannoni industriali	Ottimo	650	800	L			
Capannoni tipici	Normale	350	600	L	2,2	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto si ha:

Aree edificate ad uso residenziale esterne alle recinzioni: € 1.400,00/mq. x 2% = **€ 28,00/mq.**

Aree edificate ad uso produttivo esterne alle recinzioni: € 600,00/mq. x 2% = **€ 12,00/mq.**

Per quanto riguarda le aree edificate ad uso residenziale interne alle recinzioni, si ritiene congruo applicare i criteri di omogeneizzazione di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", che prevede l'applicazione dell'aliquota del 10% fino alla superficie dei vani principali e del 2% per la superficie eccedente detto limite; in base alle simulazioni eseguite in riferimento ai singoli casi si è dedotto un valore medio di **€ 56,00/mq.**, corrispondente al doppio del valore assegnato delle aree esterne alle recinzioni.

In relazione alle aree edificate ad uso produttivo interne alle recinzioni, tenuto conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene corretto raddoppiarne il valore rispetto a quelle poste internamente, corrispondente all'aliquota del 4% del valore medio di mercato sopra esposto; quindi **€ 24,00/mq.**

5. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Qualora l'autorità espropriante optasse per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione prevista dall'art. 22-bis TUE, in ottemperanza al disposto dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., è dovuta un'indennità per occupazione temporanea determinata nella misura di un dodicesimo annuo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area, per il periodo intercorrente tra la data di immissione nel possesso e la data di corresponsione dell'indennità o di emanazione del decreto d'esproprio. Ipotizzando una durata di detto periodo di un anno, si ottiene:

€ 55.353,50 x anni 1 x 1/12 = **€ 4.612,79 Totale indennità di occupazione temporanea**

6. CONCLUSIONI

In applicazione dei valori unitari sopra determinati ne deriva un ammontare complessivo a titolo di indennità di esproprio di € 55.353,50, al quale occorre aggiungere le indennità previste per i gli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che coltivano il fondo da almeno un anno prima delle data di emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità, come disposto del comma 1 dell'art. 42 TUE, nonché una voce di spesa forfettaria per indennità riferite a soprassuoli eccedenti la normalità (piante ornamentali, manufatti, ecc..) ed eventuali maggiori costi derivanti da procedimenti ex. art. 21 DPR 327/2001 o da stime della Commissione Provinciale Espropri, come da seguente prospetto.

Descrizione	Superficie mq.	Valore unitario €/mq.	Totale
Aree già destinate a strada comunale	3.279	€ 0,50	€ 1.639,50
Aree non edificabili agricole effettivamente coltivate	814	€ 5,00	€ 4.070,00
Aree edificate ad uso residenziale esterne alla recinzione	634	€ 28,00	€ 17.752,00
Aree edificate ad uso residenziale interne alla recinzione	73	€ 56,00	€ 4.088,00
Aree edificate ad uso produttivo esterne alla recinzione	2.301	€ 12,00	€ 27.612,00
Aree edificate ad uso produttivo interne alla recinzione	8	€ 24,00	€ 192,00
Totale indennità di esproprio terreni			€ 55.353,50
Totale indennità di occupazione temporanea per una annualità ai sensi dell'art.50 c.1 DPR 327/2001			€ 4.612,79

Totale indennità per soprassuoli eccedenti la normalità, per eventuali maggiori costi derivanti da procedimenti ex. art. 21 DPR 327/2001 o da stime della Commissione Provinciale Espropri	€ 29.206,21
Totale indennità art.40 c.4 - art.42 c.1 DPR 327/2001(dovuta a seguito dell'accertamento dei requisiti)	€ 827,50
Totale complessivo indennità	€ 90.000,00