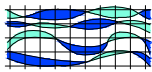


CONSORZIO DI BONIFICA DI SECONDO GRADO  
PER IL CANALE EMILIANO ROMAGNOLO



Consorzio di  
Bonifica della Romagna



**Responsabile Unico del Procedimento**  
**Ing. Marco Menetti**

## PROGETTAZIONE



Consorzio di  
Bonifica della  
Romagna

**Ing. Daniele Domenichini**

**Ing. Rita Coli**

**Dott. Agr. Alessandro Fabbri**

**Geom. Damiano Montalti**

## ***PROGETTO DEFINITIVO***

**DISTRIBUZIONE IRRIGUA CON LE ACQUE DEL C.E.R.**  
**AREA BEVANO - SAVIO NEI COMUNI DI CESENA E CERVIA**  
**DISTRETTI IRRIGUI S.MARTINO - CANNUZZO**

***Ministero Economia D.M. 6576 / 2003 Utilizzo delle economie***

IMPORTO PROGETTO € 2.250.000,00

## ELABORATI DESCRITTIVI

# A.13

## **RELAZIONE SULLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE E STIMA INDENNIZZI**

Codice Progetto	N°	Descrizione	Data
T4CE - 01/2015	0	Emissione Definitivo	15/01/2018
	1	Revisione 1	31/07/2020



CESENA Sede legale Via R. Lambruschini, 195 - 47521 Cesena (FC) | tel 0547 327410 | fax 0547 645274  
RAVENNA Sede amministrativa Via A. Mariani, 26 - 48121 Ravenna (RA) | tel 0544 249811 | fax 0544 36967  
FORLÌ Sede operativa Via P. Bonoli, 11 - 47121 Forlì (FC) | tel 0543 373111 | fax 0543 30494  
RIMINI Sede operativa Via G. Oberdan, 21 - 47921 Rimini (RN) | tel 0541 441611 | fax 0541 26716



## **RELAZIONE SULLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE E STIME INDENNIZZI**

### **1.1 Criteri generali di stima**

La particolare tipologia dell'opera progettata (condotte "in linea" e/o condotte di distribuzione irrigua, centrali di pompaggio con diretta da CER) impone la necessità di acquisire permanentemente aree e, contestualmente, costituire su altre aree servitù di acquedotto e passaggio.

Inoltre, per consentire all'impresa aggiudicataria la realizzazione delle opere, è necessario occupare temporaneamente una porzione di superficie pari alla larghezza della fascia asservita maggiorata di altre due fasce in destra e sinistra rispetto ad essa per il deposito della terra di scavo e il movimento dei mezzi di cantiere. Per quanto riguarda, invece, l'area dove verrà ubicata il manufatto per lo scolmatore sul CER, in prossimità dell'interferenza del CER stesso con la via Mariana (comune di Cesena), si ritiene opportuno acquisire una piccola porzione di area privata mediante accordo bonario e/o esproprio prima della realizzazione dei lavori stessi.

Per i motivi sopra esposti, si è reso necessario stimare nel quadro economico di progetto gli oneri per espropri, servitù, occupazioni temporanee e danni al soprassuolo, tenendo conto dei criteri fissati per legge, nonché di considerazioni agronomiche, considerando che le lavorazioni arrecheranno inevitabilmente dei danneggiamenti alle colture agrarie in essere.

Detta stima, sarà integrata anche degli oneri per rilievi topografici, frazionamenti e spese per rogiti notarili, comprensive di IVA.

La materia degli espropri e servitù è regolata allo stato attuale, in via generale, da due normative di riferimento: il D.P.R. 8/6/2001, n° 327 e ss.mm.ii. e la L.R. 19/12/2002, n° 37 e ss.mm. ii..

In particolare, per gli aspetti estimativi, si citano gli artt. 40<sup>1</sup>, 42<sup>2</sup>, 44<sup>3</sup>, 50<sup>4</sup> del D.P.R. 327/2001 cit. e, per gli aspetti procedurali, gli artt. 8<sup>5</sup>, 9<sup>6</sup>, 16<sup>7</sup>, 18<sup>8</sup> della L.R. 37/2002 cit. nonché l'art. 81 del D.P.R. 617/77 come

---

<sup>1</sup> Art.40: Disposizioni generali. 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. (L)

2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. (L)

3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. (L)

4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (L)

5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile. (L)

<sup>2</sup> Art.42: Indennità aggiuntive.1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. (L)

2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti. (L)

<sup>3</sup> Indennità per l'imposizione di servitù.1. È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. (L)

2. L'indennità è calcolata senza tenere conto del pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario non ha diritto. (L)

3. L'indennità è dovuta anche se il trasferimento della proprietà sia avvenuto per effetto dell'accordo di cessione o nei casi previsti dall'articolo 43. (L)

4. Le disposizioni dei commi precedenti non si applicano per le servitù disciplinate da leggi speciali. (L)

5. Non è dovuta alcuna indennità se la servitù può essere conservata o trasferita senza grave incomodo del fondo dominante o di quello servente. In tal caso l'espropriante, se non effettua direttamente le opere, rimborsa le spese necessarie per la loro esecuzione. (L)

6. L'indennità può anche essere concordata fra gli interessati prima o durante la realizzazione dell'opera e delle relative misure di contenimento del danno. (L)

<sup>4</sup> Indennità per l'occupazione.1. 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. (L)

2. Se manca l'accordo, su istanza di chi vi abbia interesse la commissione provinciale prevista dall'articolo 41 determina l'indennità e ne dà comunicazione al proprietario, con atto notificato con le forme degli atti processuali civili. (R)

3. Contro la determinazione della commissione, è proponibile l'opposizione alla stima. Si applicano le disposizioni dell'articolo 54 in quanto compatibili. (L)

<sup>5</sup> Art. 8

Atti di apposizione del vincolo espropriativo

1. I vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano operativo comunale (POC), ovvero sua variante. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

2. I vincoli urbanistici preordinati all'esproprio possono essere altresì apposti attraverso l'approvazione di accordi di programma di cui all'articolo 40 della l.r. 20/2000, nonché attraverso conferenze di servizi, intese o altri atti, comunque denominati, che secondo la legislazione nazionale e regionale vigente comportano variante al POC.

3. Gli atti deliberativi indicati ai commi 1 e 2, nonché i relativi avvisi pubblicati sul Bollettino ufficiale della Regione, devono esplicitamente indicare che l'efficacia degli stessi comporta apposizione del vincolo espropriativo.

4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del d.p.r. 327/2001, per piano urbanistico generale si intende il POC di cui all'articolo 30 della l.r. 20/2000.

<sup>6</sup> Art. 9

Comunicazione di avviso della procedura di apposizione del vincolo

1. Nei casi in cui il vincolo espropriativo sia apposto mediante variante specifica al POC, avente ad oggetto la localizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero mediante uno degli atti previsti all'articolo 8, comma 2, l'avvio del procedimento è comunicato ai proprietari delle aree in cui si intende realizzare l'opera.

2. La comunicazione è effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante strumento telematico, qualora ciò sia stato richiesto dai medesimi soggetti ai sensi dell'articolo 3, comma 10, a seguito:

a) dell'adozione della variante specifica al POC;

b) della conclusione della conferenza preliminare prevista dall'articolo 40, comma 2, della l.r. n. 20/2000;

c) del deposito del progetto dell'opera oggetto della conferenza di servizi, intesa o altro atto comunque denominato in variante al POC.

modificato dal D.P.R. 18/4/94, n° 383, artt. 2,3<sup>9</sup> per quanto concerne il perfezionamento dell'intesa Stato-Regioni, in merito alla conformità urbanistico-edilizia dei lavori predetti, considerando che l'opera è di

---

3. Nella comunicazione devono essere indicati il luogo di deposito della variante specifica e dell'atto da cui derivi il vincolo espropriativo ed il nominativo del responsabile del procedimento. I proprietari delle aree possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

4. Fuori dai casi previsti dal comma 1, qualora il vincolo espropriativo sia apposto attraverso il POC, la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione di cui all'articolo 10, comma 2, prende luogo della comunicazione individuale e la partecipazione dei proprietari degli immobili interessati dal vincolo espropriativo avviene nell'ambito delle forme previste dall'articolo 10, comma 3.

<sup>7</sup> Art. 16

Procedimento di approvazione dei progetti definitivi

1. Il progetto definitivo dell'opera conforme alle previsioni del POC è depositato presso l'ufficio per le espropriazioni competente ai sensi della presente legge, accompagnato da un allegato, in cui sono indicate le aree da espropriare e i nominativi di coloro che risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali, da una relazione, che indichi la natura, lo scopo, la spesa presunta dell'opera da eseguire o intervento da realizzare ed il responsabile del procedimento, nonché da eventuali nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso già acquisiti, previsti dalla normativa vigente.

2. Dell'avvenuto deposito di cui al comma 1 è dato avviso mediante pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione e su uno o più quotidiani diffusi nell'ambito territoriale interessato dall'intervento. Nell'avviso va indicato esplicitamente che l'approvazione del progetto comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera o dell'intervento da realizzare e che il progetto è accompagnato da un apposito allegato che indica le aree da espropriare e i nominativi di coloro che risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali. Il deposito ha una durata di venti giorni, decorrenti dal giorno della pubblicazione dell'avviso dell'avvenuto deposito nel Bollettino ufficiale della Regione.

3. L'ufficio per le espropriazioni comunica l'avvio del procedimento di approvazione del progetto definitivo ai proprietari delle aree in cui si intende realizzare l'opera, con l'indicazione dell'avvenuto deposito degli atti di cui al comma 1 e del nominativo del responsabile del procedimento. La comunicazione va effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante strumento telematico, qualora ciò sia stato richiesto dai medesimi soggetti ai sensi dell'articolo 3, comma 10.

4. Nei venti giorni successivi al ricevimento della comunicazione di cui al comma 3, i proprietari delle aree sottoposte a vincolo espropriativo possono prendere visione del progetto definitivo e degli altri atti depositati e, negli ulteriori venti giorni, possono formulare osservazioni all'autorità competente all'approvazione del progetto.

5. Possono altresì presentare osservazioni all'autorità competente all'approvazione del progetto, nei venti giorni successivi alla scadenza del termine di deposito di cui al comma 2, coloro ai quali, pur non essendo proprietari, possa derivare un pregiudizio diretto dall'atto che comporta dichiarazione di pubblica utilità.

6. In sede di approvazione del progetto definitivo, l'autorità è tenuta all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti di cui ai commi 4 e 5.

7. Le disposizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per gli atti indicati all'articolo 15, comma 1, lettera c), il cui rilascio equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

<sup>8</sup> Art. 18

Deposito e comunicazione dell'atto che comporta dichiarazione di pubblica utilità

1. L'autorità che ha approvato uno degli atti di cui all'articolo 15, da cui deriva la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera o intervento da realizzare, provvede a depositarne copia presso l'ufficio per le espropriazioni.

2. L'ufficio per le espropriazioni comunica ai proprietari delle aree l'avvenuto deposito di cui al comma 1, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero avvalendosi dello strumento telematico, qualora ciò sia stato richiesto ai sensi dell'articolo 3, comma 10. La comunicazione deve precisare che, entro trenta giorni dal ricevimento della stessa, il proprietario ha la facoltà di fornire ogni elemento utile alla determinazione del valore da attribuire all'immobile ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

<sup>9</sup> Articolo 2

Accertamento di conformità delle opere di interesse statale

1. Per le opere pubbliche di cui all'articolo 1 del presente regolamento, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente.

Articolo 3

Localizzazione delle opere di interesse statale difformi dagli strumenti urbanistici e mancato perfezionamento dell'intesa

1. Qualora l'accertamento di conformità di cui all'articolo 2 del presente regolamento, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la regione interessata non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della legge 24 dicembre 1993, n. 537. Alla conferenza di servizi partecipano la regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il comune o i comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

2. La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere di interesse statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici e ambientali.

3. La conferenza si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando ad essi, ove occorra, le opportune modifiche, senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

4. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, anche edilizie, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti da leggi statali e regionali. In mancanza dell'unanimità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 81, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

competenza statale, che l’Autorità espropriante è il Consorzio di Bonifica di secondo grado per il Canale Emiliano Romagnolo, mentre il Consorzio di Bonifica della Romagna è progettista e soggetto attuatore dei lavori; infine, le aree di esproprio e le aree soggette a servitù dovranno intestarsi a favore del Demanio Pubblico dello Stato.

Si fa presente che, nel rispetto dei principi di minimizzazione dei danni alle proprietà e dei costi per il soggetto finanziatore (Stato), e considerato che i principali destinatari e fruitori dell’opera sono le aziende agricole, valutati, inoltre i vincoli territoriali e gli strumenti urbanistici di pianificazione dei vari comuni sui quali ricade l’opera, nonché gli altri vincoli imposti dal P.T.C.P., nonché dagli strumenti urbanistici vigenti, si è adottato il criterio di far ricadere tutti i manufatti e le aree di progetto in zone agricole.

Come tale, per la ricerca dei valori fondiari ai fini della stima delle indennità spettanti, si è utilizzato come parametro di riferimento il “valore agricolo”, cioè il valore venale, tenendo conto altresì della coltura presunta sulla base degli esiti delle risultante catastali ad oggi elaborate<sup>10</sup>, su ciascuna particella catastale interessata dai lavori, con particolare riguardo ai valori in essere alla data di progetto (2017), e facendo anche un’analisi dei valori correnti dei VAM per la regione agraria n. 4 della provincia di Forlì Cesena<sup>11</sup>, al fine di parametrare in maniera equa sia l’indennità di esproprio/asservimento/occupazione temporanea, sia infine, la stima degli eventuali danni ai soprassuoli per abbattimenti piante e/o frutti pendenti. Questo perché i VAM possono, allo stato attuale, alla luce della nota sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011, rappresentare un elemento di confronto con i valori di mercato, ma soprattutto sono ancora oggi da utilizzare per la cosiddetta indennità aggiuntiva da riconoscere, nel caso di esproprio, all’affittuario coltivatore diretto (art. 42 D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.).

## **1.2 Dinamiche delle quotazioni fondiarie nel medio-lungo periodo**

Considerato che alla data di redazione del presente progetto (2018), non è ancora stato apposto alcun vincolo espropriativo, che possa “congelare” la destinazione d’uso delle aree interessate, e considerato il criterio della “prudenzialità” della stima, nonché per rispettare i criteri fissati dalla normativa vigente, tutte le aree di progetto, ivi comprese le aree incolte o le qualità colturali tipo “pascolo” o “bosco ceduo”, sono state assimilate allo stesso valore di mercato.

E’ in corso, da parte dell’Autorità espropriante, l’attivazione della procedura di apposizione del vincolo, per la tutela dell’Autorità espropriante stessa circa la garanzia sulla costituzione del titolo all’interno di ciascuna proprietà interessata dalle opere.

---

5. Ai fini del presente regolamento, non si applicano le disposizioni, di cui agli articoli 14, comma 4; 16, comma 3; 17, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

<sup>10</sup> Non si è ritenuto opportuno utilizzare i V.A.M. della qualità di coltura effettivamente praticata, perché possono verificarsi effettive variazioni in campo tra la data di progetto e lo stato dei fatti al momento dell’esecuzione dei lavori.

<sup>11</sup> La regione 4 comprende i comuni di: Cesena, Forlì, Forlimpopoli, Gambettola, Cesenatico, Gatteo, San Mauro Pascoli, Bertinoro, Longiano e Savignano sul Rubicone.

Considerando, inoltre, che potrà intercorrere oltre un anno tra la data della progettazione e l'inizio dei lavori, mentre per l'effettiva esecuzione dei lavori dovrà concludersi (compresa la costituzione del titolo su ciascuna proprietà interessata dalla presenza o del manufatto scolmatore del CER o della condotta interrata) entro – presumibilmente il 2021, è opportuno effettuare una analisi storica sull'andamento del mercato fondiario nel territorio di progetto, al fine di “calibrare” opportunamente il valore da attribuire alle aree, affinché, nel momento in cui si dovrà dare corso alla stima e liquidazione delle indennità spettanti, non si creino deficit finanziari all'interno del quadro economico di progetto, tenendo conto che dette stime e liquidazioni dovranno essere effettuate con i valori in essere alla data di stima.

Le qualità colturali più rappresentative sono il seminativo, il frutteto di pomacee (es. melo, pero, ecc.), il frutteto di drupacee (es. pesco, albicocco, susino, ecc.), il vigneto e l'orto irriguo.

Se, infatti, ammettiamo che vi sia una certa congruità tra la dinamica dei prezzi di mercato delle quotazioni immobiliari fondiarie delle aree agricole ed i valori agricoli medi, emerge chiaramente, dall'analisi dei dati, come, in quest'ultimo decennio, dopo un primo periodo, nel quale vi è stato un aumento delle quotazioni (fino al 2008), successivamente, abbiamo assistito a una certa stagnazione del mercato fondiario.

Se andiamo a analizzare la dinamica delle quotazioni suddividendole per qualità di coltura possiamo dire che:

- ❑ **I seminativi** (le cui quotazioni dovrebbero rappresentare rispetto alle altre qualità colturali, quelle più fedeli al trend delle quotazioni di mercato dei terreni agricoli, non risentendo delle dinamiche dei valori dei soprassuoli) hanno subito una pressione sui prezzi soprattutto a partire dal 2001, con aumenti fondiari maggiori rispetto alla media;
- ❑ **I frutteti di pomacee** hanno avuto aumenti delle quotazioni sostanzialmente in linea con la media generale fino al 2002, poi sono aumentati meno della media generale;
- ❑ **I frutteti di drupacee** hanno avuto aumenti delle quotazioni sostanzialmente in linea con la media generale fino al 2001, poi sono aumentati meno della media generale;
- ❑ **I vigneti** hanno avuto aumenti delle quotazioni, a partire dal 1999 sempre superiore alla media, con una accentuazione del fenomeno a partire dal 2003;
- ❑ **Gli orti irrigui**, che nel presente areale di progetto, abbiamo visto, rappresentano una parte importante dell'agricoltura di queste zone, si sono quasi sempre attestati sotto la media generale.

L'attuale trend delle variazioni dei prezzi, pare essere di stagnazione, nel senso che i prezzi e le compravendite immobiliari appaiono piuttosto fermi.

Lo scenario atteso nel medio – lungo periodo (5 anni) potrebbe far pensare ad un modesto aumento dei prezzi, per una serie di motivi: i livelli attuali dei prezzi si scontrano con una redditività dei fondi piuttosto bassa e comunque con una crisi dei mercati ortofrutticoli abbastanza importante; la maggiore mobilità fondiaria negli anni 2000 rispetto agli anni '90 attraverso il ricorso all'affitto consente di aumentare le superfici aziendali senza dover sborsare ingenti risorse finanziarie; la riduzione del numero di addetti in agricoltura, l'invecchiamento della popolazione rurale, l'aumento del numero di imprese agricole extra-marginali di piccole dimensioni, potrebbero creare le condizioni per avere fondi agricoli modesti fuori mercato e/o dismessi,

cui si potrebbe accedere a quotazioni inferiori rispetto al passato sia per la disponibilità a vendere di coloro che da detti fondi non ricavano più un sostentamento diretto al reddito familiare che da parte degli eredi dei precedenti conduttori dei fondi stessi; l'accesso al credito sta diventando più oneroso per la tendenza all'aumento dei tassi di interesse della banca centrale europea e, quindi la pressione della domanda di capitale fondiario diminuisce; le incertezze legate alla fase di radicale trasformazione della politica agricola comunitaria verso le politiche di disaccoppiamento dal mercato creano, a loro volta, forti incertezze sulle scelte imprenditoriali di lungo periodo; l'abbandono forzato di colture ad alto reddito (come la bietola) per colture a più basso reddito rendono ancora meno appetibile la spinta al riordino fondiario, ecc. .

Dalla ponderazione dei valori emersi dalla serie storica delle quotazioni fondiari in aree agricole dal 1997 al 2016, sulle qualità di coltura maggiormente rappresentative (seminativo, frutteto drupacee, frutteto pomacee, vigneto, orto irriguo)<sup>12</sup>, si è, pertanto ritenuto prudentiale utilizzare come valore venale € 4,50/mq.

### 1.3 Indennità di esproprio

I criteri di stima delle indennità di esproprio, come sopra accennato, considerando che si opera in aree agricole, si rifanno necessariamente ai criteri generali degli artt. 40, 42 del D.P.R. 327/2001 cit..

Pertanto:

$I_e = \text{Valore Venale} * \text{superficie espropriata (in m}^2) + \text{Indennità aggiuntiva (1 VAM qualità coltura effettivamente praticata)}$ .

Il valore agricolo è stato, cioè, aumentato dell'indennità aggiuntiva, parametrata alla qualità colturale effettivamente praticata (nel caso di specie seminativo), nell'ipotesi che la proprietà abbia già in essere alla data del progetto sia appannaggio di un coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), in forza dell'art. 40, c. 4 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii. e/o un contratto di affitto con un coltivatore diretto (art.42, c.1 DPR 327/2001 e ss.mm.ii), ovvero stipuli un contratto in data anteriore di almeno un anno dalla dichiarazione di Pubblica utilità (nell'ipotesi che questa avvenga tra oltre un anno rispetto alla data odierna).

Il caso di esproprio ricorre solo per l'area prospiciente all'opera di sfioro in fregio al Canale Emiliano Romagnolo in prossimità della via Mariana (comune di Cesena).

**L'indennità complessiva per espropri ammonta in € 10.780,000<sup>13</sup>, di cui € 6.300,00 va a ristorare il valore venale a favore della proprietà (parametrato a € 4,50/mq) e € 4.480,00 (previsti a titolo cautelativo), va a ristorare l'indennità aggiuntiva a favore dell'eventuale affittuario ovvero proprietario coltivatore diretto (parametrato al VAM della qualità di coltura effettivamente praticata – seminativo - € 3,20/mq).**

---

<sup>12</sup> Fino al 2000 i frutteti di pomacee e drupacee venivano distinti in frutteti a bassa, media ed alta densità.

Si consideravano pomacee ad alta densità gli impianti con più di 800 piante per ettaro e drupacee ad alta densità gli impianti con più di 300 piante per ettaro. Considerando i sestri di impianto prevalenti nella zona in rapporto a vigoria del portainnesto e forme di allevamento adottate, si è ritenuto di utilizzare fino al 2000 i dati afferenti alle categorie "alta densità" sia per le pomacee che per le drupacee.

A partire dal 2001 le relative qualità colturali vengono semplificate in un'unica categoria corrispondente a "frutteto [...] di pomacee e drupacee".

<sup>13</sup> Per una analisi di dettaglio dei valori di stima distinti per particella, vedasi il piano particellare descrittivo.



#### **1.4 Indennità per costituzione di servitù di acquedotto e passaggio**

I criteri di stima delle indennità di costituzione di servitù, come sopra accennato, si rifanno alle norme contenute negli artt. 40, 44 del D.P.R. 327/2001 cit., nonché nella circolare prot. n° 3543 del 07/04/1978 della Regione Emilia-Romagna, che definisce i coefficienti di parzializzazione sul Valore Venale all'interno delle fasce centrali e di rispetto della pista soggetta appunto a servitù.

Per quanto concerne la determinazione del più probabile valore venale di aree agricole, abbiamo ritenuto congruo, anche confrontando le stime già disponibili prodotte per aree contigue ed in epoche recenti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Forlì, determinare in € 4,5/mq il valore venale agricolo, e di utilizzare lo stesso valore per tutte le aree agricole interessate dalla posa della condotta, sia su Cannuzzo (RA) che su San Martino (FC).

Vi sono poi alcuni casi particolari relativi alla costituzione di servitù all'interno di aree cortilizie (Aree già edificate e "zonizzate" come zone E).

Si possono, in proposito, riconoscere due possibili casi distinti:

1) il fabbricato rurale o l'ente urbano è graffato alla pertinenza, cioè costituisce un'unica unità immobiliare inscindibile;

2) il fabbricato rurale o l'ente urbano costituiscono un'unità immobiliare distinta rispetto alla pertinenza.

L'unico caso che ricorre nel presente progetto è il primo.

Per questo motivo, tenendo conto dei principi generali dell'estimo e delle sentenze della giurisprudenza annotata, si è ritenuto di adottare, ai fini della determinazione del più probabile valore venale, il criterio di stima riconducibile all'ex Agenzia del Territorio (DPR 138/98: "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"), ovvero ancorando il valore di mercato del sedime al valore di Mercato del costruito e prendendo come riferimento il valore medio del prezzo di Mercato ritraibile in zona (€ 1.000/mq), cui è stato applicato il coefficiente di 0,02 in ipotesi che l'area del Fabbricato rurale (ancorché accatastato all'urbano) occupi un'area inferiore al 20% dell'intera area della particella "Ente Urbano" che, di fatto, costituisce il sedime interessato dalla posa della condotta (vedasi calcolo "superficie omogeneizzata scoperta" a giardini, parchi e simili - istruzioni Agenzia Territorio cit.).

Questo metodo di stima ha portato a determinare un Valore venale per le pertinenze dei fabbricati ad € 20,00/mq ai fini della posa delle condotte, sono sostanzialmente due: Cannuzzo (valle CER), e S. Martino (monte CER).

La prima area ricade prevalentemente all'interno del comune di Cervia, mentre la seconda ricade in comune di Cesena.

I criteri di stima della servitù, inoltre, tengono conto delle possibilità che vengono concesse alla proprietà al termine dell'esecuzione dei lavori, in particolare della possibilità di reimpianto pressochè priva di vincoli in seno alla scelta delle colture, fatta eccezione delle piantagioni d'alto fusto.

L'indennità di asservimento tiene conto, pertanto, del gravame permanente della servitù (per effetto sostanzialmente dei vincoli connessi all'inedificazione) senza per questo riconoscere perdite di produttività o di redditività dei fondi stessi, ritenendo che, nei fatti la servitù non crei problemi di carattere permanente in tal senso.

Per tutto quanto esposto i criteri di stima dell'indennità di servitù di acquedotto sono i seguenti:

$I_s$  (centrale) = Valore venale\*(0,40)\*1\*lunghezza pista asservita (in m.)

Viene cioè riconosciuto un coefficiente di parzializzazione del 40% per una larghezza di m 1 in corrispondenza delle condotte.

$I_s$  (rispetto) = Valore venale\*(0,10)\*(3÷4)\*lunghezza pista asservita (in m.)

Viene cioè riconosciuto un coefficiente di parzializzazione del 10% per una larghezza di m 4 come fascia di rispetto suddivisa in 2 m. in destra e 2 m. in sinistra rispetto alla fascia centrale.

La distinzione tra fascia centrale e fascia di rispetto è che la prima rappresenta la fascia a servizio delle tubazioni interrate e deve essere garantito il passaggio al personale per la sorveglianza e la manutenzione ordinaria della condutture e di tutti i manufatti annessi (pozzetti, valvole, ecc.), mentre la seconda deve garantire l'inedificabilità assoluta per poter consentire le manutenzioni straordinarie (con mezzi meccanici) quando queste si rendessero necessarie.

Se ne deduce che la larghezza complessiva della pista asservita (servitù di acquedotto) può variare da m 4 a m 5 in relazione al diametro della condotta posata, come si può dedurre dall'esame dei piani particellari descrittivi di Cannuzzo (Elaborato A\_11) e San Martino (Elaborato A\_09).

Per quanto riguarda la stima per l'indennizzo dei manufatti accessori (pozzetti di sfiato, scarico e di intercettazione), si è ritenuto di utilizzare i seguenti criteri:

$I$  (pozzetti) = Valore venale\* area convenzionale (in m<sup>2</sup>)

Per area convenzionale si intende l'area di sedime effettiva e una fascia aggiuntiva di 3 m. su ciascun lato.

Tuttavia, in questa fase progettuale, non si sono computate superfici convenzionali per eventuali pozzetti di scarico e/o sfiato.

Per l'area di Cannuzzo, l'indennità di asservimento è pari a € 28.881,25, di cui € 14.480,40 per la fascia centrale e € 14.400,85= per la fascia di rispetto.

Per l'area di S. Martino, l'indennità di asservimento è pari a € 18.092,00=, di cui € 9.715,26= per la fascia centrale e € 8.376,74= per la fascia di rispetto.

**Per tutto quanto sopra esposto, l'indennità di asservimento complessivamente stimata ammonta a € 46.973,25=.**

## 1.5 Indennità per occupazione temporanea

I criteri di stima delle indennità per occupazione temporanea, si rifanno ai criteri generali dell'art 50 del D.P.R. 327/2001 cit., senza distinzione di fatto, tra la stima dell'indennità per occupazione temporanea preordinata ad asservimento (art. 22 bis), cioè quella che si sovrappone alla pista asservita (5 m. di larghezza), da quella di mera occupazione temporanea (art.49).

I criteri di stima della indennità di occupazione temporanea tengono conto del tipo di colture in atto.

I criteri di stima dell'indennità di occupazione temporanea sono i seguenti:

$$Is (\text{occupazione}) = (\text{Valore venale}) / (12 * 12) * 12 * (8 \div 10) * \text{lunghezza pista asservita (in m.)}^{14}$$

Viene cioè riconosciuto un coefficiente moltiplicatore del Valore venale/(12\*12) pari a 12, ovvero si ipotizza che l'occupazione temporanea su tutte le aree di progetto si protragano per 12 mesi.

La larghezza complessiva della fascia soggetta ad occupazione temporanea è variabile da 8 a 10 m di cui da 4 a 5m preordinata ad asservimento (ex. Art.22 bis DPR 327/2001) e la restante parte (da 4 a 5 m solo ad occupazione temporanea (ex. Art. 49 DPR 327/2001).

Si ipotizza, cautelativamente, (visto che l'indennità è computata mese ogni mese o sua frazione), che il periodo di occupazione si protragga per complessivi mesi 12.

Per l'area di Cannuzzo, l'indennità relativa alla fascia preordinata ad occupazione temporanea è pari a € 28.822,00 (parametrata a 12 mesi di occupazione), che equivale ad € 2.401,83/mese.

Per l'area di S. Martino, l'indennità relativa alla fascia preordinata ad occupazione temporanea è pari a € 18.634,08 (parametrata a 12 mesi di occupazione), che equivale ad € 1.552,84/mese.

A queste indennità va aggiunta quella prevista per l'occupazione temporanea dell'area di cantiere per la realizzazione dello sfioratore, in prossimità della via Mariana (comune di Cesena). Detta indennità ammonta ad € 525,00, sempre ipotizzando un periodo di occupazione pari a 12 mesi (€ 43,75/mese).

**Da quanto sopra esposto la somma complessiva necessaria per indennizzare l'occupazione temporanea ammonta ad € 47.981,08 (parametrata a 12 mesi di occupazione), che equivale ad € 3.998,42/mese.**

## 1.6 Indennità per danni al soprassuolo e frutti pendenti

Considerato che, in questa fase, non era possibile effettuare una stima analitica dei danni al soprassuolo, sia per il possibile mutamento rispetto allo stato attuale del tipo di colture in atto al momento dell'effettiva realizzazione dell'opera, sia per l'evoluzione delle ipotesi di redditività delle colture da cui calcolare danni e frutti pendenti, si ritiene prudentiale utilizzare un valore unico su tutta la superficie soggetta ad occupazione temporanea pari, mediamente a € 0,5/mq, così suddivisi sulle due aree di progetto:

---

<sup>14</sup> Per il distretto di Cannuzzo la fascia preordinata ad occupazione temporanea è sempre pari a 10 m., mentre per il distretto di S. Martino è variabile da un minimo di 8 m. ad un massimo di 12 m. a seconda delle proprietà. Tuttavia, si può ritenere, anche per il distretto di S. Martino che la casistica prevalente sia da ricondurre alla fascia di larghezza di 10 m.

- 1) Per Cannuzzo: 7.745 metri lineari (ovvero 75.697 mq), quindi € 37.848,50;
- 2) Per S. Martino: 4.867 metri lineari (ovvero 46.863 mq), quindi € 23.431,50.

Il valore complessivo per danni al soprassuolo e frutti pendenti è pari a circa € **61.280,00**.

Si precisa che questo valore di stima è ricavato interpolando un dato medio per unità di superficie (€/mq) dai valori tabellari concordati tra il Consorzio di Bonifica della Romagna e le OO.PP.AA. mediante protocollo di intesa, adeguato ISTAT.

**Si stima, a titolo cautelativo, il danno forfettario in complessivi € 65.000,00 per eventuali danni a soprassuolo e frutti pendenti.**

### **1.8 Oneri per rilievi topografici e frazionamenti**

Tenendo conto dell'estensione della superficie da rilevare per le aree soggette ad esproprio, nonché a quanto necessario apprestare per la realizzazione dei rilievi plano-altimetrici in corrispondenza dello sviluppo delle condotte, si ritiene di stimare in complessivi € 10.000,00 gli oneri complessivi per la realizzazione di rilievi, frazionamenti e accatastamenti.

## 1.9 Oneri per rogiti notarili

Si ipotizza in questa fase di formalizzare acquisizione delle aree e imposizione delle servitù mediante rogiti notarili.

Per quanto riguarda le spese per ditte, si ipotizza di sostenere mediamente € 760,00/ditta catastale.

Questo valore “medio” ad atto è stato ottenuto ipotizzando, in realtà, di poter ricorrere, da parte dell’Autorità Espropriante (Consorzio CER), in alternativa ai rogiti notarili per la formalizzazione dei titoli, anche all’emissione di decreti di asservimento, soprattutto per quelle proprietà nelle quali l’indennità è risibile rispetto all’onorario del notaio, nell’ottica dell’economicità del progetto e dell’ottimizzazione delle risorse finanziarie.

Tenendo conto che le ditte catastali sono complessivamente 75, di cui n° 38 nell’area di Cannuzzo e n° 37 nell’area di S. Martino più un caso di esproprio, si stima in complessivi **€ 57.000,00 la spesa necessaria per redigere detti atti (a fine lavori potrebbe leggermente modificarsi il numero delle ditte catastali coinvolte nel progetto, per es. a causa di divisione fondi, atti di compravendita, ecc.).**

Gli oneri comprendono gli onorari notarili, nonché le spese per trascrizione, registrazione e altre spese accessorie relative ai medesimi.

## 1.10 Riepilogo

Le spese complessive da inserire nel quadro economico alla voce “oneri per espropri, servitù, occupazione temporanea e danni al soprassuolo, ivi comprese spese per rilievi topografici, frazionamenti e rogiti notarili, il tutto comprensivo di IVA” sono quelle che si riportano nella tabella che segue:

**Tab. 1 Riepilogo oneri per espropri, servitù, ecc.**

Categoria di spesa	€
Indennità esproprio	10.780,00
Indennità servitù acquedotto	46.973,25
Indennità occupazione temporanea	47.981,08
Danni al soprassuolo	65.000,00
Rilievi topografici e frazionamenti	10.000,00
Rogiti notarili	57.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>237.734,33</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>240.000,00</b>

Fonte: ns. elaborazione