

PROVINCIA DI PARMA

ROTATORIA ALL'INCROCIO FRA LA STRADA PROVINCIALE N° 11 "DI BUSSETO" E LA STRADA COMUNALE FARNESE

PIANO PARTICELLARE DELLE ESPROPRIAZIONI RELAZIONE AL PROGETTO DEFINITIVO

L'intervento prevede l'acquisizione al demanio pubblico delle aree di sedime da occuparsi per la realizzazione di una rotatoria di forma allungata finalizzata a mettere in sicurezza l'intersezione fra la Strada Provinciale n° 11 "di Busseto" e la Strada Comunale Farnese, la quale adduce all'interporto C.E.P.I.M. (in direzione est) ed alla località di Turchio (in direzione ovest).

Esso sostanzialmente prevede l'acquisizione al demanio pubblico delle aree di sedime necessarie alla realizzazione dell'intervento (inclusi i rami di svincolo), comprensive della banchina e della scarpata stradale fino al punto mediano del nuovo fossato di sgrondo delle acque meteoriche.

Inquadramento urbanistico rapportato alla normativa espropriativa: Ai fini della quantificazione delle indennità di esproprio da erogarsi, il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327) prende in considerazione tre fattispecie:

- ✓ Le aree edificabili (articolo 37)
- ✓ Le aree legittimamente edificate (articolo 38)
- ✓ Le aree non edificabili (articolo 40 e seguenti)

In ordine alla possibilità legale di edificare ai fini espropriativi occorre rifarsi all'articolo 20, comma 1, della richiamata Legge Regionale 19 dicembre 2002 n° 37, sulla scorta del quale è da ritenersi che la stessa nel Comune di Fontevivo sussista:

- ✓ nelle aree che il Piano Strutturale Comunale classifica – all'interno di apposita perimetrazione – quale "territorio urbanizzato" ai sensi dell'articolo 28, comma 2 - lettera d), della Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 (diverso pertanto dal "territorio urbanizzabile" e dal "territorio rurale");
- ✓ nelle aree laddove l'edificabilità venga riconosciuta dalle previsioni del P.O.C. .

Di conseguenza, visti gli elaborati del vigente strumento urbanistico comunale, la totalità delle superfici da occuparsi permanentemente risultano prive di edificabilità legale in quanto poste fuori della perimetrazione del territorio urbanizzato.

Esse sono qualificate – visto il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio comunale - nell'ambito del territorio rurale quali "Insediamenti agricoli in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'articolo 194 del R.U.E., peraltro all'interno della fascia di rispetto stradale di cui all'articolo 209 del R.U.E. stesso.

Si registra unicamente la marginale interferenza con l'area di sedime di un'abitazione allocata sul lato meridionale della Strada Comunale Farnese (in direzione Torchio) – senza pregiudicare l'esistente recinzione - da considerarsi "edificata" ai fini espropriativi. Tale superficie non è comunque intrinsecamente portatrice di edificabilità, in quanto ricadente anch'essa comunque nel territorio rurale di cui sopra.

QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREE NON EDIFICABILI

Il valore da attribuirsi andrà determinato – "*... in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo ...*" come postulato dall'articolo 40, comma 1, del Testo Unico in materia di espropriazioni e quindi con riferimento al valore di mercato attribuibile ai beni sulla scorta delle loro caratteristiche essenziali, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011 (la quale ha nella sostanza dichiarato costituzionalmente illegittima l'applicazione del criterio del Valore Agricolo Medio ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione provvisoria) e riscontrata l'assenza di manufatti edilizi nelle porzioni interessate.

Si sottolinea come i valori di mercato vengano di regola riferiti ad una determinata tipologia di terreni e ad una certa zona: essi sono pertanto indicativi, in quanto il prezzo di compravendita varia in considerazione di particolari caratterizzazioni morfologiche, gravami, difformità geometriche, investimenti fondiari ecc. (siano essi di segno positivo che negativo) e della dinamica della contrattazione fra acquirente e venditore.

Trattandosi di aree non edificabili esclusivamente vocate a funzione agricola, da verifiche effettuate è emersa la recente effettuazione di atti di compravendita relativi a terreni non edificabili, siti in Comune di Fontevivo, assimilabili a quelli oggetto della presente relazione, e più precisamente:

- ⇒ in data 09 giugno 2011 (repertorio 110001/34150) atto di compravendita di mq. 11.040 di terreno nell'ambito del quale il valore attribuito era pari ad € 6,05/mq.
 - ⇒ in data 30 dicembre 2011 (repertorio 11831/1738) atto di compravendita di mq. 33.220 di terreno nell'ambito del quale il valore attribuito era pari ad € 4,52/mq.
 - ⇒ in data 01 febbraio 2012 (repertorio 11866/1759) atto di compravendita di mq. 21.780 di terreno nell'ambito del quale il valore attribuito era pari ad € 4,13/mq.
- per un valore medio pari ad € 4,90/mq. a tutt'oggi attendibile in quanto il mercato dei terreni agricoli non ha nel frattempo denotato variazioni particolari.

Discorso a parte va riferito ad una superficie - complessivamente estesa meno di 1.800 mq. - che già oggi sostanzialmente denota caratteristiche assimilabili a quelle delle pertinenze stradali, in quanto interclusa fra strade pubbliche. Per tale area la coltura effettivamente praticata (ai sensi dell'articolo 40, comma 1, del Testo Unico in materia di espropriazioni sopra citato) può essere individuata in quella di prato ed il relativo valore viene equitativamente quantificato in misura pari ai $\frac{3}{4}$ di quello sopra dedotto (e quindi in € 3,68 / mq).

L'intervento impatta solo marginalmente - in corrispondenza dei confini esistenti - i fondi interessati, nessuno dei quali risulterà di conseguenza sconfigurato per effetto della realizzazione delle opere.

Per quanto infine attiene alcune modeste superfici di proprietà del Comune di Fontevivo, se ne prevede l'apprensione a titolo gratuito.

QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICATE

Trattasi - come evidenziato - di area di mera pertinenza di immobile adibito ad uso residenziale in zona omogenea agricola e priva di indice di edificabilità, il cui correlato indennizzo dovrà essere pari al valore venale rilevato del bene (ai sensi dell'articolo 38, comma 1, del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327).

Si ritiene in merito di applicare un criterio affine a quello utilizzato in relazione a fattispecie affini, facendo riferimento ad atti formali dell'Amministrazione Comunale, in particolare alla deliberazione della Giunta del Comune di Fontevivo n° 123 del 19 novembre 2013, con la quale sono stati approvati i valori orientativi medi delle aree fabbricabili per l'anno 2013.

Nell'area omogenea denominata "Fornace Andina" - ove l'intervento oggetto della presente relazione si sviluppa - la tabella n° 3 allegata alla citata deliberazione attribuisce per l'anno 2013 ai fini tributari un valore di € 110,42/mq agli "Ambiti urbani consolidati a prevalenza residenziale" dotati di indice di edificabilità pari ad 0,5 mq. / mq. (già zona B edificata o parzialmente edificata di completamento di cui all'articolo 11 - tipo B - delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, con l'attribuzione di un indice di utilizzazione fondiaria di 1,5 mc./mq.).

Il valore da attribuirsi all'area di superficie interessata - in quanto posta esternamente rispetto la recinzione - può essere equitativamente individuato in 1/10 di quello attribuito alle superfici dotate di potenzialità edificatoria (fattispecie sostanzialmente riferibile agli accessi ed alle superfici limitrofe al nastro stradale) e quindi in € 11,04/mq., con esclusione di qualsiasi deprezzamento agli edifici.

Tale indennizzo andrà integrato con il prezzo presunto riferibile agli inerti presenti, per i quali si rinvia al successivo punto riferito al soprassuolo.

EVENTUALE CESSIONE VOLONTARIA TERRENI

Annotazioni in relazione ad indennità per cessione volontaria aree espropriativamente non edificabili

Non essendo intervenuti provvedimenti legislativi che provvedessero a novellare il Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327 a seguito della sopra richiamata sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011 (come invece era avvenuto in relazione ai commi 1 e 2 dell'articolo 37 del Testo Unico dopo che erano stati dichiarati incostituzionali e la cui odierna vigente versione è stata introdotta con l'articolo 2, comma 39, della Legge 244/2007), la giurisprudenza prevalente induce a ritenere che detta sentenza abbia sia pur indirettamente

sterilizzato la possibilità di riconoscere indennità ulteriori in caso di cessione volontaria di aree non edificabili, in quanto l'entità delle stesse veniva quantificato a mente del comma 2, lettere c e d, dell'articolo 45 del Testo Unico in materia di espropriazioni, commi i quali rinviano all'articolo 40, comma 3, caducato a seguito della sentenza in questione.

Non potendo però escludersi in assoluto che le indennità aggiuntive possano essere reintrodotte con apposito provvedimento legislativo, si è ritenuto opportuno accantonare apposito fondo a copertura di maggiori spese che potessero derivare – oltre che dall'indicata eventualità – da eventuali indennizzi da riconoscersi in relazione ad immobili che dovessero subire un deprezzamento in conseguenza della realizzazione dell'opera, oppure a seguito di quantificazione dell'indennità definitiva (a cura di terna peritale o della Commissione Provinciale a mente dell'articolo 21 del Testo Unico in materia di espropriazioni) più favorevole ai proprietari espropriati od in conseguenza di imprevisti che dovessero in merito insorgere ecc..

Si precisa infine che la legge non prevede la corresponsione di alcuna indennità relativamente alla cessione volontaria di aree edificate.

INDENNITA' DI CONDUZIONE

Nel caso di esproprio di terreni adibiti ad attività agricola (ed indipendentemente dalla loro classificazione urbanistica) qualora si riscontri la presenza di conduttori coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale/professionale, agli stessi (una volta accertato il possesso dei requisiti giuridici soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge) va corrisposta un'indennità pari al Valore Agricolo Medio dei terreni, e questo in ottemperanza a quanto stabilito – nell'ambito del Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327 - :

- ✓ dall'articolo 42, commi 1 e 2, nel caso di affittuari di terreni non edificabili con contratto già in essere da almeno un anno alla data di dichiarazione della pubblica utilità;
- ✓ dall'articolo 40, comma 4, con riferimento ai proprietari di aree non edificabili;
- ✓ dall'articolo 37, comma 9, nel caso di aree edificabili utilizzate a scopi agricoli, sia che la conduzione venga esercitata dal proprietario che qualora risulti concessa in affitto da più di un anno.

I Valori Agricoli Medi dedotti sono quelli previsti per l'anno 2014 per la regione agraria n° 5 della Provincia di Parma alla quale il Comune di Fontevivo appartiene.

ALTRI INDENNIZZI - COSTI

Essenze arboree - soprassuolo

Qualora l'intervento dovesse comportare l'abbattimento di alberature, si provvederà al risarcimento del correlato valore, salvo accordo con le proprietà finalizzato a lasciare nella loro disponibilità il legname ottenuto e/o a provvedere alla ripiantumazione delle essenze.

Il ripristino di recinzioni, siepi ornamentali ed accessi eventualmente coinvolti farà carico ad apposite voci all'interno delle somme a disposizione per lavori.

Laddove l'intervento impatta superficie di pertinenza di edificio residenziale caratterizzata da fondo in materiale litoide od affine compattato, adibita al passaggio ed allo stazionamento di persone e/o mezzi, si prevede il riconoscimento convenzionale di un indennizzo di € 6,00/mq. pari al valore prudenzialmente stimato di uno spessore di cm. 40 di sottofondo compattato (€ 15,00/mc. x 0,40); non sarà ovviamente corrisposta l'indennità di conduzione, pur insistendo tale area in zona agricola..

Frazionamenti – rogiti – eventuali determinazioni peritali dell'indennità ecc.

Sono stati sommariamente quantificati i costi da sostenersi per il frazionamento catastale (previo rilievo celerimetrico) delle superfici da occuparsi permanentemente e per il loro passaggio nella proprietà dell'Amministrazione Provinciale (o del Comune od altri Enti nel caso di aree pertinenziali di competenza).

Si evidenzia in merito come la legge di stabilità abbia abrogato le agevolazioni di legge storicamente riconosciute agli Enti Locali per quanto attiene l'imposta di registro, con notevole aggravio delle correlate spese, ragione per la quale si è provveduto a stimare, sia pure in modo indicativo (visto il ricorrere di fattispecie differenti sotto il profilo urbanistico, comportanti l'applicazione di aliquote di tassazione differenziate), i costi fissi comunque da sostenersi - anche qualora si ricorresse ad emanazione ed esecuzione di decreti di espropriazione -, distinti rispetto quelli attinenti gli onorari notarili in senso stretto, anch'essi ovviamente parametrizzati, i quali ultimi in caso di necessità derivanti dall'acuirsi di situazioni imprevedibili (quale l'eventuale "reviviscenza" delle indennità di cessione volontaria) potrebbero essere compresi facendo ricorso a decretazione ai sensi dell'articolo 20, comma 11, del Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327.

La legge inoltre riconosce ai proprietari espropriati la facoltà - in caso di mancata condivisione dell'indennità provvisoria offerta - di adire alla determinazione peritale dell'indennità definitiva per il tramite della procedura di cui all'articolo 21 del Testo Unico in materia di espropriazioni, con possibile accollo degli oneri da sostenersi per i periti nominati. Stante però l'irrilevanza dell'impatto dell'intervento rispetto la maglia poderale si ritiene superfluo accantonare risorse a copertura di costi eventuali in merito.