




**COMUNE DI VALSAMOGGIA**  
Città Metropolitana di Bologna

**PARCO LOGISTICO IN COMUNE DI VALSAMOGGIA**

Proposta finalizzata all'approvazione di Accordo di Programma  
ai sensi dell'art. 60 L.R. n.24/2017

**PROGETTO DEFINITIVO OPERE INFRASTRUTTURALI**  
**Viabilità di collegamento del Parco logistico alla SP 88**

<b>Committente</b>		<b>spazio riservato all'ufficio tecnico</b>				
<b>BEGHELLI SpA - SIFIM Srl</b>						
 <b>Progettisti</b>						
<b>Gruppo di progettazione:</b> Ing. Roberto Farina (Direttore Tecnico) Geom. Antonio Conticello (Redazione elaborati di progetto) Arch. Diego Pellattiero (Aspetti urbanistici)  <b>Consulenti:</b> - Dott. Samuel Sangiorgi (Geologia, rischio sismico) - Praxis Ambiente srl Dott. Carlo Odorici, Ing. Roberto Odorici Samuel (VALSAT: Mobilità e traffico; Atmosfera; Impatto acustico) - BlueWorks srls Ing. Andrea Bolognesi (Relazione idraulica)		<b>protocollo</b>				
<b>B-PPE-Rel</b>	<b>PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: RELAZIONE</b>					
	Novembre 2020	revisioni	<sup>1</sup> Aprile 2021	<sup>2</sup> Giugno 2021	<sup>3</sup>	



<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DESTINAZIONE DELLE AREE COME DA PSC E DA RUE .....</b>	<b>3</b>
3.1	LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	3
3.2	TUTELE E VINCOLI .....	5
<b>4.</b>	<b>CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>SINTESI DEI COSTI STIMATI PER INDENNIZI A SEGUITO DI ESPROPRIO...8</b>	
<b>7.</b>	<b>CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....</b>	<b>9</b>

## **ALLEGATO A**

Regioni Agrarie Città Metropolitana di Bologna – Valori Agricoli Medi (VAM)

## **1. PREMESSA**

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree private e pubbliche interessate dagli interventi di costruzione delle opere infrastrutturali necessari a rendere funzionale l'accessibilità viabilistica verso il nuovo "parco logistico comparto Beghelli", sito in Comune di Valsamoggia località di Crespellano tra le Vie Cassoletta e Papa Giovanni XXIII.

La zona non presenta particolari criticità dal punto di vista espropriativo, anche in considerazione del fatto che le aree interessate sono esclusivamente di tipo agricolo senza specifiche coltivazioni di particolare qualità o tipologia.

Le aree coinvolte sono quasi totalmente composte da seminativi.

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” testo vigente;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31 (articolo che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50 del 2016)
- L.R. 19/12/2002 n. 37 “disposizioni regionali in materia di espropri”.

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 327/2001 stabilisce che l'Autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 dell'anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablato, prevede che sia conservato un “ragionevole legame” con il valore venale, a garanzia di un “serio ristoro”.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

### A) AREA NON EDIFICABILE

**a1)** indennità base determinata in relazione al valore agricolo medio relativo alla **coltura effettivamente praticata** ed alla superficie occupata (art 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

**a2)** 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 (art 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

**a3)** indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale) costretto ad abbandonare l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data di dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari al valore dell'indennizzo di cui al punto a2 (art 42 commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001) ;

**a4)** Deprezzamento ai sensi dell'art. 33 T.U. 327/2001 per la diminuzione di valore conseguente all'esproprio parziale del bene unitario.

### 3. DESTINAZIONE DELLE AREE COME DA PSC E DA RUE

Il progetto stradale, localizzato nel Comune di Valsamoggia località di Crespellano tra le Vie Cassoletta e Papa Giovanni XXIII, a sud dell'autostrada A1 e prossima al casello autostradale "Valsamoggia, consiste nella realizzazione di una viabilità per l'accesso ad un'area da destinare a funzioni logistiche avente un'estensione di circa 19 ha ("Nuovo Parco Logistico Beghelli").

#### 3.1 LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nel PSC quale attuale strumento urbanistico vigente sono contenuti i vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico-ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio, tale situazione è rappresentata nelle figure a seguire.

La variante urbanistica dell'attuale ambito classificato dal PSC come APC.c "Ambiti produttivi comunali esistenti" estende l'ambito verso sud e prevede un nuovo tracciato stradale interessando aree ricadenti in ambito AVP, art. 7.4 del PSC:

*"Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.*

2. *Obiettivi prioritari del PSC in questi ambiti sono:*

a) *tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;*

b) *favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.*

3. *In questi ambiti è ammessa, in accordo con le proprietà interessate, la modificazione della destinazione agricola dei suoli per la realizzazione di elementi funzionali della rete ecologica di cui agli artt. da 3.2 a 3.8 delle presenti norme, nei casi di carenza di nodi o collegamenti ecologici strategici per il funzionamento della rete ecologica stessa.*

4. *In questi ambiti è consentita la realizzazione di nuova edificazione di edifici di servizio e di nuovi edifici residenziali alle aziende singole o associate e la realizzazione, solo per gli IAP e in relazione alla dotazione esistente di edifici residenziali al momento dell'adozione del PSC e a riconosciute e documentate esigenze delle aziende richiedenti, il tutto in ragione della presentazione di specifici Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività Agricola (PRA), di cui all'articolo 7.13 delle presenti norme.*

5. *In questi ambiti è consentito il recupero, la riqualificazione, il completamento e l'ampliamento degli edifici aziendali esistenti; nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni, tale limite deve essere trascritto a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura Successivamente, tali interventi sono subordinati alla*

verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

6. Il POC può promuovere interventi di riqualificazione del paesaggio attraverso uno dei “progetti speciali” di cui all’art. 6.10 delle presenti Norme.”



Fig. 3.1 – PSC vigente “Ambiti e Trasformazioni Territoriali”

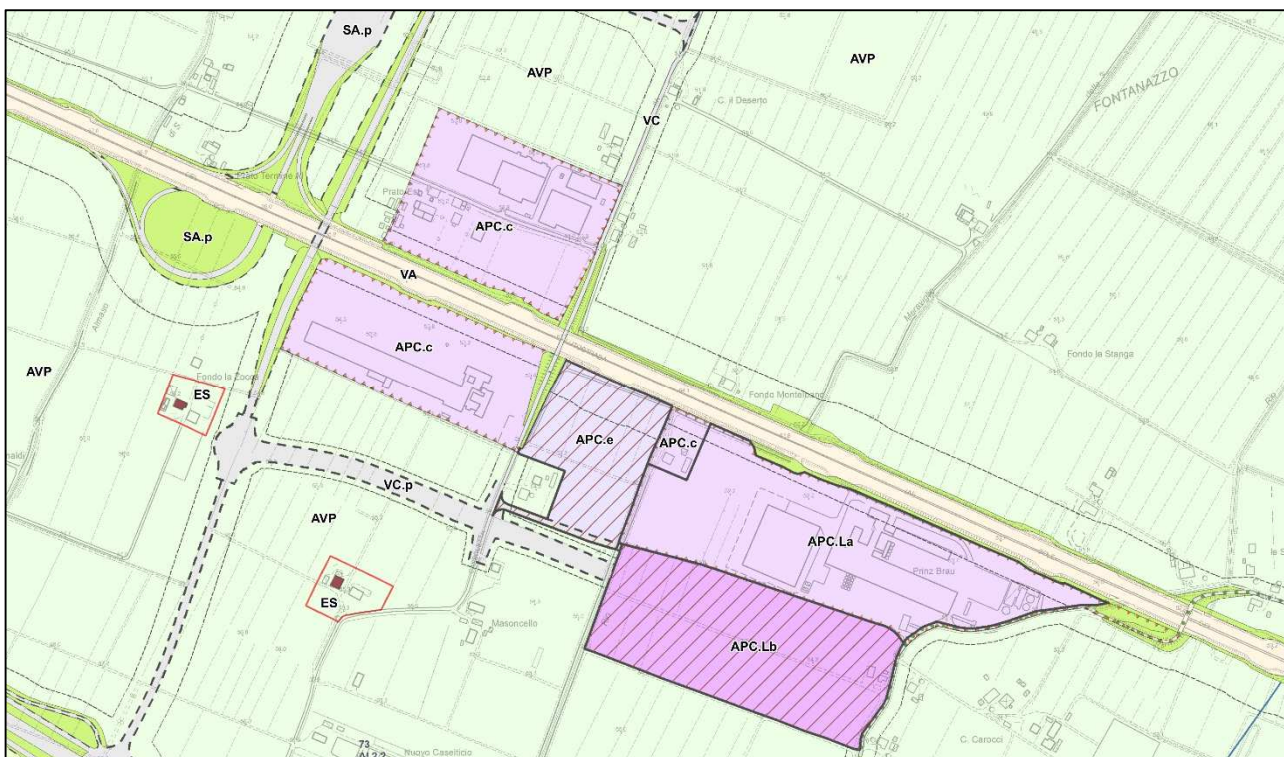


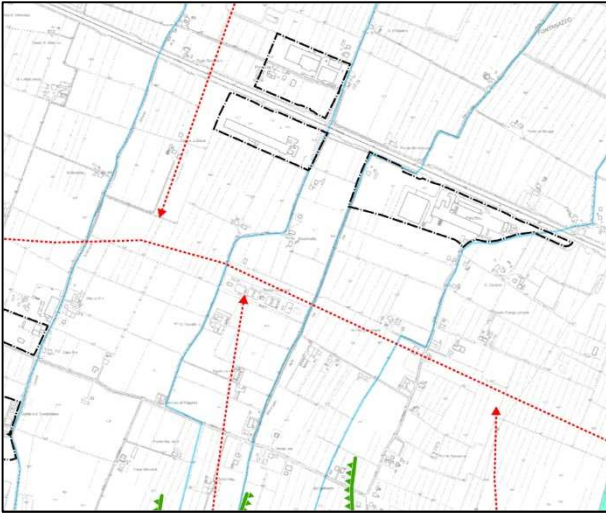
Fig. 3.2 – Variante al PSC

## 3.2 TUTELE E VINCOLI

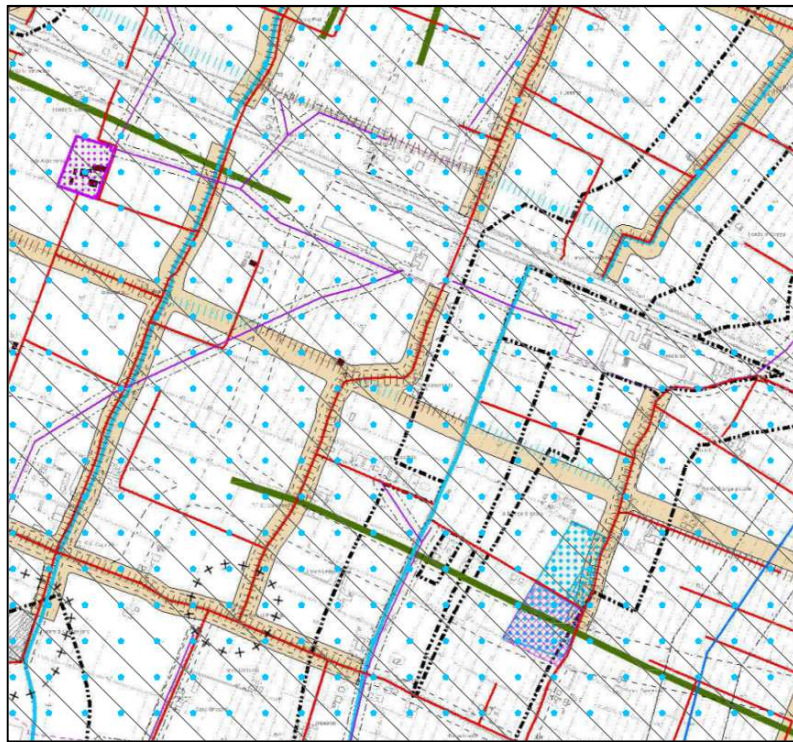
La nuova strada è interessata dai seguenti vincoli e tutele:

- tutela paesaggistica art. 142 D.Lgs 42/2004 relativa ai corsi d'acqua, art. 2.40 c3 del PSC:  
*“Sono soggetti a tutela paesaggistica ex art. 142 comma 1 lett. 2 del D.Lgs. 42/2004 fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.”*
- Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art.707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)
- Rete elettrodotti, soggetti alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da richiedere all'ente proprietario/gestore, art.3.14 PSC:  
*“La tav. 1.3 e le tavv. 2 e 3 del PSC riportano i tracciati delle linee elettriche ad alta e media tensione, per le quali si applica il D.M. 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", concernente la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.”*
- Fasce di rispetto della centuriazione, art. 2.36 PSC:  
*“...5 Le aree ricadenti nelle zone di cui alle lettere a1) e a2) del comma 3 fanno parte di norma del territorio rurale e sono conseguentemente assoggettate alle disposizioni di cui al Titolo 7 delle presenti Norme, con le ulteriori prescrizioni seguenti: ...7 Infrastrutture e impianti di pubblica utilità. Nelle zone di cui alle lettere a1) e a2) del comma 3 del presente articolo, sono ammesse le infrastrutture e gli impianti per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio, quali i seguenti:*
  - *linee di comunicazione viaria;*
  - *impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;*
  - *impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;*
  - *sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;**qualora siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali e si dimostri che gli interventi:*
  - *sono coerenti con l'organizzazione territoriale storica, nel caso in cui le aree interessate ricadano tra quelle comprese nella categoria di cui alla lettera a1) del comma 2;*
  - *garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate a tutela degli individuati elementi della centuriazione nel caso in cui le aree interessate ricadano tra quelle comprese nella categoria di cui alla lettera a2) del comma 2.”*





*Fig. 3.3 – Sistema idrografico e sistema idrogeologico*



*Fig. 3.4 – Sistema delle risorse storico culturali, naturali e paesaggistiche, rispetti*

#### **4. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO**

E' stata applicata la normativa vigente per la definizione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree (D.P.R. 327/2001). Insieme al testo unico vigente, sono state prese in considerazione le recenti interpretazioni legislative riguardanti in particolare le maggiorazioni di indennità per quanto riguarda alcune tipologie di fondo.

#### **5. CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 della corte costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

In conseguenza di tali sentenze, sono state imposte alcune considerazioni nella valutazione delle aree non edificabili:

- La valutazione deve essere fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;
- Al proprietario va riconosciuto il giusto e serio ristoro per l'esproprio;
- Ciascun bene deve essere valutato in tutti suoi aspetti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari).

Secondo la corte costituzionale, il valore tabellare emesso dalle provincie e dalle regioni (V.A.M.) non tiene in dovuta considerazione, ma anzi ignora totalmente, le caratteristiche singolari di ciascun fondo che potrebbero influenzarne il costo di acquisizione per la costruzione dell'opera pubblica.

Nella fattispecie dei fondi agricoli presenti in questo contesto, e tabelle non tengono conto di:

- Tipologia di coltura;
- Stato effettivo del fondo;
- Dotazioni tecnologiche eventualmente presenti (impianti di irrigazione);
- Esposizione, fertilità e giacitura;
- Posizione rispetto al centro abitato, accesso alle viabilità principali, vicinanza di centri di stoccaggio o mercati ortofrutticoli di distribuzione;
- Vincoli urbanistici o giuridici.

Trattandosi di esproprio, la Corte Costituzionale stessa sottolinea come il giusto ristoro, una volta effettuata una valutazione compatibile con i valori espressi dal mercato immobiliare, non debba necessariamente costituire integrale riparazione, ma semplicemente garantire il giusto equilibrio tra interesse generale e quello dell'individuo.

Il corretto valore di esproprio viene quindi calcolato in base alla seguente formula:

$$\text{V.A.E.} = \text{V.A.M.} \times (1,1 \div 1,4) \text{ +/- caratteristiche specifiche}$$

Per quanto riguarda il VAM relativo alla Città Metropolitana di Bologna si è fatto riferimento alle tabelle pubblicate dalla Regione Emilia Romagna, allegare in calce a questa relazione, che determinano per la Regione Agraria n.6 – Pianura a sinistra del Reno (Comuni di: Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Crespellano, Crevalcore, Sala Bolognese, San Giovanni in Persicelo, Sant'Agata Bolognese) valori pari a:

- Seminativo 2,8 €/mq
- Prato 1,6 €/mq<sub>[AC1][AC2]</sub>

Le modestissime porzioni di due aree soggette ad esproprio e censite al catasto fabbricati (ente urbano al catasto terreni) sono parte della fascia di asservimento del rio Cassoletta ed hanno le stesse caratteristiche del mappale 109 la cui qualità colturale è quella di prato, inoltre vista la modestissima superficie di aree con qualità colturale a prato, si ritiene irrilevante una stima specifica per tale qualità colturale per cui i terreni vengono stimati indistintamente come seminativi.

Quindi considerando positivamente la posizione dei terreni oggetto di stima in quanto prossimi alle maggiori vie di comunicazione e al centro abitato di Crespellano, e stimando positivamente le diverse caratteristiche sopra elencate (Esposizione, fertilità, giacitura, stato del fondo, ...) è stato ipotizzato un V.A.E. (art 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001) pari a:

$$\text{V.A.E.} = (2,80 \times 1,4) + 15\% \text{ Caratteristiche specifiche} = \mathbf{4,51 \text{ €/mq}}$$

## 6. SINTESI DEI COSTI STIMATI PER INDENNIZI A SEGUITO DI ESPROPRIO

L'applicazione delle suddette indicazioni normative al totale dei terreni ricadenti nel gruppo A) di cui al precedente paragrafo 2, terreni con vincolo preordinato all'espropriazione, aventi superficie complessiva di Ha 01.41.43, porta alle seguenti valutazioni preliminari:

- L'Indennità base calcolata ai sensi dell'art. 40 c.1 (TU 327/2001) porta ad una spesa di:  
$$\mathbf{\text{€ } 4,51 \times 16.449,00 \text{ mq} = \text{€ } 74.184,99}$$
- L'Indennità aggiuntiva presunta, caso in cui sia applicabile a tutti i terreni oggetto di esproprio, è pari a:

$$\text{VAM} \times \text{Sup.} = \text{€ } 2,80 \times 16.449,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 46.057,20}$$

Le indennità aggiuntive spettano:

- al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 40 c.4 (TU 327/20001), determinata in base al VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (art. 40 c.4 del TU 327/20001);
- 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 (art. 42 c.1 e c.2 del TU 327/20001);
- Inoltre viene stimato un deprezzamento ai sensi dell'art. 33 T.U. 327/2001 per la diminuzione di valore conseguente all'esproprio parziale del bene unitario, in questa sede si stima un deprezzamento che, secondo il danno causato dal frazionamento, varierà dal 5% al 30 % dell'indennità base che risulta pari a un valore massimo:

$$€ 74.184,99 \times 0,3 = € \mathbf{22.255,50} \text{ (importo massimo presunto)}$$

A tali importi vanno aggiunte le spese contrattuali e spese accessorie necessarie per l'espletamento dell'intera procedura espropriativa, dalla redazione dei necessari frazionamenti, all'aggiornamento dei dati catastali fino all'acquisizione definitiva dei beni interessati, compresa la domanda di voltura e la registrazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, **stimate in questa sede in € 10.000**.

Pertanto, allo stato attuale, sulla base delle informazioni desumibili dal Catasto ed in attesa dell'avvio effettivo del procedimento espropriativo da parte del Comune si stima un costo della indennità di espropriazione pari a:

$$74.184,89 + 46.057,20 + 22.255,50 + 10.000 = € \mathbf{152.497,69}$$

## **7. CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Per la cantierizzazione dell'intervento si prevede l'occupazione temporanea di una fascia di 5,00 m per lato oltre alle aree soggette ad esproprio al fine di consentire la circolazione dei mezzi per la movimentazione dei materiali e lo stoccaggio degli stessi.

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 12 mesi (1 anni), in considerazione delle diverse tempistiche di intervento richieste dal progetto, che essendo dipendenti da attività legate alla stagionalità dei flussi idrici del reticolo, potrebbero risultare oggetto di rallentamento dei lavori.

Nell'ottica di considerazioni del "worst-case scenario" è stato pertanto assunto un periodo di occupazione aumentato del 50%.

La predetta indennità è calcolata secondo l'art. 49/50 del DPR 327/2001, Testo Unico in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

Pertanto la stima del costo dell'indennità di occupazione temporanea è pari a:

$$(1/12 \times \text{indennità base} \times T (1 \text{ anni})) \times \text{sup. occupata} = 0,0833 \times 4,51 \times 1 \times 7664,70 = \text{€ } 2.879,50$$

RIEPILOGO DEI COSTI DA APPLICARE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE					
Titolo	Modalità di valutazione	Valore	Superficie (mq)	Importo (€)	Note
<b>Esproprio</b>					
Indennità base	Aree agricole: Art. 40 c.1 del DPR 327/2001	V.A.E. = ((2,80 x 1,4) + 15% Caratteristiche specifiche) = 4,51 €/mq	16 449	<b>74 184,99</b>	
Indennità aggiuntiva per: - proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale - fittavolo, al mezzadro o al partecipante	Art. 40 c.4 del DPR 327/2001	VAM = € 2,80	16 449	<b>46 057,20</b>	Valore massimo, caso in cui tutti i soggetti hanno i requisiti per beneficiare dell'indennità aggiuntiva
Deprezzamenti	Art. 33 del DPR 327/2001	5-30 % V.A.E.		<b>22 255,50</b>	30 % è il deprezzamento massimo applicabile ai mappali che subiscono maggior danno
<b>Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio</b>					
Occupazione temporanea (Piste, aree di stoccaggio, ecc...)	Art. 49/50 del DPR 327/2001	(1/12 x indennità base x T (1 anni)) x sup. occupata	7 664,70	<b>2 879,50</b>	
<b>Spese</b>					
spese contrattuali e spese accessorie ( frazionamento, vulture, ...)		Stima forfettaria		<b>10 000</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>155 377,18</b>	