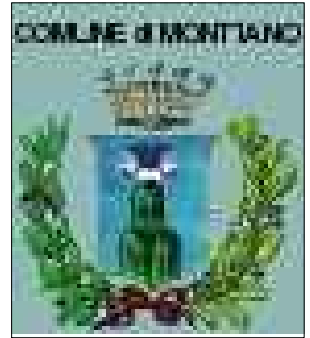




# UNIONE DEI COMUNI VALLE DEL SAVIO

Provincia di Forlì-Cesena (FC)

## Comune di Montiano



OGGETTO:

REALIZZAZIONE DI UN PARCO URBANO  
IN LOCALITA' CASE FRANCISCONI NEL COMUNE DI MONTIANO

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO:

Piano Particellare di Esproprio

DATA:

Gennaio 2021

SCALA:

TAV. N°:

R4

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progettista: Ing. Sergio Russo  
Collaboratore: geom. Primo Magalotti

STRUTTURE

IMPIANTI

II RUP

Ing. Sergio Russo



|   |          |
|---|----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE.....</b> | <b>4</b> |
| <b>3. INDENNITÀ .....</b>   | <b>6</b> |
| <b>4. ALLEGATI .....</b>  | <b>9</b> |

\

## 1. PREMESSA

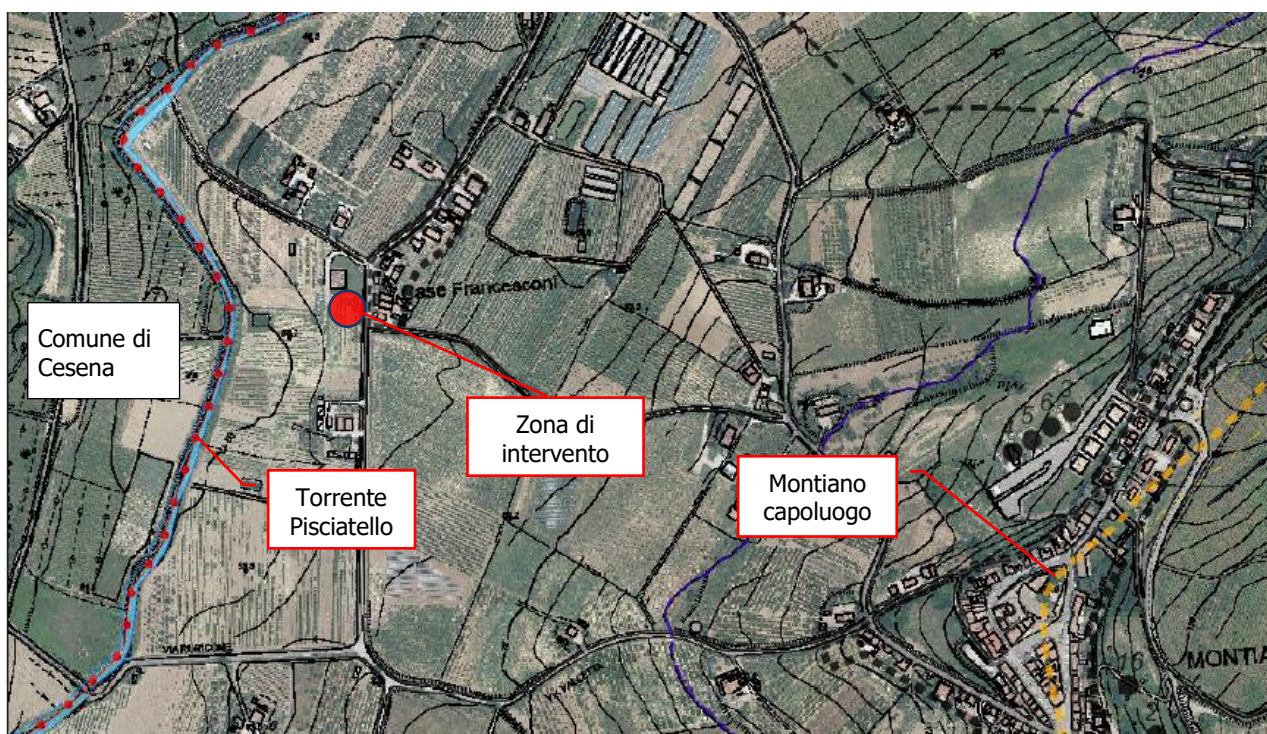
La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 207/2010, riporta il Piano Particellare delle aree per cui si richiede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per il terreno su cui sono ubicate le opere connesse alla realizzazione del parco urbano sito nella località Case Francisconi del Comune di Montiano, e sulle quali si procederà all'avvio della procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il terreno interessato dalla costruzione del parco ricade interamente nel Foglio 1 Mappale n. 1378 del N.C.T. del Comune di Montiano (FC).

Le superfici da espropriare riguardano un'area complessiva di 32 m x 20 m = 640 mq

Il piano particellare riporta l'elenco dei mappali, corredati dai dati desunti dalle visure catastali, dei terreni interessati dalla realizzazione dell'opera per cui si richiede l'avvio della procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'area in oggetto è situata nella frazione di Case Francisconi nei pressi del torrente Pisciatello, che delimita il confine tra il Comune di Montiano e il Comune di Cesena, come indicato nell'immagine che segue:



## 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE

Il piano particellare di esproprio deve contenere, oltre ai dati catastali dei suoli interessati, con l'indicazione delle superfici oggetto di esproprio e di occupazione temporanea, anche la previsione di stima o meglio l'indennità provvisoria offerta, per ogni ditta, così come stabilisce l'art. 31 comma 3 del DPR 207/2010: *“Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo”*.

Il valore del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie dovrà corrispondere al valore di mercato dello stesso, come stabilito dalla sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 con cui la C.C. ha dichiarato incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Il terreno in esame è di tipo agricolo e risulta coltivato. Nella parte più pianeggiante situata di fronte alla Via comunale Malatesta, è presente un frutteto di ciliegi, mentre l'area prossima al fiume Pisciatello, caratterizzata da una maggiore pendenza, è coltivata a vigneto.

Per l'attribuzione di un adeguato valore di mercato, oltre a indagini e analisi comparative fatte dall'ufficio tecnico, si è fatto uso della banca dati del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia presso il Ministero delle Politiche Agricole, Agrarie e Forestali, che annualmente sviluppa indagini sul mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale e provinciale per diverse tipologie di culture e zone altimetriche, pubblicando i risultati sul sito istituzionale per tutto il territorio nazionale. Sono riportati in tabella i dati estrapolati relativi per l'ultimo anno disponibile (2018) alla Provincia di Forlì-Cesena per le aree di collina interna e pianura, relativamente alle colture di riferimento sia dell'area in esame che in generale di quelle tipiche del territorio circostante, indicando il costo per ettaro minimo, massimo e medio:

| Regione        | Provincia      | Zona altimetrica  | Tipologia culturale        | Media (000 euro) | Minimo (000 euro) | Massimo (000 euro) | Superficie (ettari) |
|----------------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Collina interna | Seminativi e ortofloricole | 15,0             | 13,3              | 29,0               | 24.060              |
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Pianura         | Seminativi e ortofloricole | 35,2             | 33,0              | 42,5               | 25.188              |
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Collina interna | Frutteti e agrumeti        | 28,2             | 27,3              | 29,1               | 1.976               |
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Pianura         | Frutteti e agrumeti        | 41,0             | 41,0              | 41,0               | 7.745               |
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Collina interna | Vigneti                    | 30,6             | 27,5              | 31,5               | 2.127               |
| EMILIA ROMAGNA | FORLÌ - CESENA | - Pianura         | Vigneti                    | 39,4             | 35,6              | 41,1               | 4.388               |

Si fa riferimento al valore medio di frutteti per l'area di pianura, pari a € 41.000,00 €/ha.

Confrontando tale valore con indagini di mercato interne si ritiene di aumentare il valore a 50.000 €/ha Applicando la rivalutazione monetaria pari a 1,008 (dato da fonte ISTAT), risulta un valore di mercato pari a:

**VA = 41.328,00 €/ha.**

### 3. INDENNITÀ

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 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 ablati, 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:

- 1) indennità base, determinata in relazione al valore agricolo (VA) relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);
- 2) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);
- 3) indennità al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) 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, indennità pari all'indennizzo di cui al punto 2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

| <b>Soggetto</b>  | <b>Indennità di esproprio</b>             |
|--|---|
| Proprietario   | <b>VA</b><br>(art. 40, c. 1)              |
| Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale    | <b>VA + VAM</b><br>(art. 40, c. 1 e c. 4) |
| Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale | <b>VAM</b><br>(art. 42 e art. 40, c. 4)   |

Nel caso si accerti che il proprietario sia coltivatore diretto o sia verificata e documentata la presenza di fittavoli/mezzadri, in sede di accettazione dell'indennità di esproprio saranno applicate le

maggiorazioni sopra riportate.

Il V.A.M. di riferimento è stato estrapolato dai dati determinati dalle Commissioni provinciali della Regione Emilia-Romagna per l'anno 2020 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - PARTE II - N. 191 del 11-6-2020 relativamente alla Provincia di Forlì-Cesena, Regione Agraria n. 3 – Colline Savio Rubicone (Comuni di Mercato Saraceno, Roncofreddo, Sarsina, Montiano, Sogliano al Rubicone, Borghi).

11-6-2020 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA - PARTE SECONDA - N. 191

| TIPO DI COLTURA                      | Regione agraria N° 1<br>Valori medi ad Ha |                | Regione agraria N° 2 Valori medi<br>ad Ha |             |                | Regione<br>agraria N°<br>3 Valori<br>medi ad Ha | Regione<br>agraria N°<br>4 Valori<br>medi ad Ha |
|--------------------------------------|---|----------------|---|-------------|----------------|---|---|
|                                      | Zona A Euro                               | Zona B<br>Euro | Zona A Euro                               | Zona B Euro | Zona C<br>Euro | Zona Unica                                      | Zona Unica                                      |
| Seminativo                           | 9.500,00                                  | 7.600,00       | 20.000,00                                 | 16.150,00   | 11.400,00      | 17.000,00                                       | 32.000,00                                       |
| Seminativo<br>irriguo                |   |                |   |             |                |   | 34.000,00                                       |
| Prato                                | 5.000,00                                  | 4.000,00       | 12.000,00                                 | 9.000,00    | 6.000,00       | 9.000,00  | 20.000,00                                       |
| Prato irriguo                        |   |                |   |             |                |   | 25.000,00                                       |
| Pascolo                              | 4.000,00                                  | 3.000,00       | 4.000,00                                  | 4.000,00    | 3.000,00       | 4.000,00  | 5.000,00  |
| Orto irriguo e/o<br>coltura floreale | 21.000,00                                 | 18.000,00      | 32.000,00                                 | 28.000,00   | 20.000,00      | 28.000,00                                       | 43.000,00                                       |
| Vivajo                               | 21.000,00                                 | 18.000,00      | 32.000,00                                 | 30.000,00   | 20.000,00      | 30.000,00                                       | 41.000,00                                       |
| Vigneto                              | 20.900,00                                 | 18.000,00      | 32.000,00                                 | 30.000,00   | 21.000,00      | 30.000,00                                       | 40.000,00                                       |
| Vigneto irriguo                      |   |                |   |             |                |   | 42.000,00                                       |
| Uliveto                              | 18.000,00                                 | 18.000,00      | 28.000,00                                 | 26.000,00   | 20.000,00      | 26.000,00                                       | 28.000,00                                       |
| Frutteto di<br>pomacee               |   |                | 24.300,00                                 | 23.400,00   | 19.800,00      | 23.400,00                                       | 35.000,00                                       |
| Frutteto irriguo<br>di pomacee       |   |                | 28.800,00                                 | 27.900,00   | 21.600,00      | 27.900,00                                       | 37.000,00                                       |
| Frutteto di<br>drupacee              |   |                | 22.500,00                                 | 22.500,00   | 18.000,00      | 22.500,00                                       | 32.000,00                                       |
| Frutteto irriguo<br>di drupacee      |   |                | 27.900,00                                 | 27.000,00   | 20.700,00      | 27.000,00                                       | 34.000,00                                       |
| Frutteto di<br>actinidia             |   |                | 34.200,00                                 | 34.200,00   | 23.750,00      | 30.400,00                                       | 40.000,00                                       |
| Pioppeto                             |   |                |   |             |                |   |   |
| da 0 a 7 anni                        |   |                | 16.000,00                                 | 13.000,00   | 11.000,00      | 13.000,00                                       | 23.000,00                                       |
| oltre 7 anni                         |   |                | 20.000,00                                 | 18.000,00   | 15.000,00      | 18.000,00                                       | 27.000,00                                       |
| Castagneto da<br>frutto              |   |                |   |             |                |   |   |
| governato                            | 6.500,00                                  | 4.500,00       | 8.000,00                                  | 7.000,00    | 5.000,00       | 7.000,00  |   |
| degradato                            | 3.700,00                                  | 1.800,00       | 5.000,00                                  | 4.000,00    | 2.000,00       | 4.000,00  |   |
| Castagneto da<br>paleria             | 4.500,00                                  | 2.800,00       | 6.000,00                                  | 5.000,00    | 3.000,00       | 5.000,00  |   |
| Bosco ad alto<br>fusto               |   |                |   |             |                |   |   |
| da 0 a 25 anni                       | 6.500,00                                  | 3.600,00       | 7.000,00                                  | 6.000,00    | 4.000,00       | 6.000,00  | 7.000,00  |
| oltre 25 anni                        | 6.500,00                                  | 4.500,00       | 8.000,00                                  | 7.000,00    | 5.000,00       | 7.000,00  | 9.000,00  |
| Bosco caduo                          |   |                |   |             |                |   |   |
| governato                            | 5.500,00                                  | 3.600,00       | 7.000,00                                  | 6.000,00    | 4.000,00       | 6.000,00  | 7.000,00  |
| degradato                            | 3.600,00                                  | 1.800,00       | 4.000,00                                  | 3.000,00    | 2.000,00       | 4.000,00  | 5.000,00  |
| Coltivo<br>abbandonato               | 4.500,00                                  | 2.800,00       | 6.000,00                                  | 5.000,00    | 3.000,00       | 5.000,00  | 7.000,00  |
| Incolto sterile                      | 1.800,00                                  | 1.000,00       | 2.000,00                                  | 2.000,00    | 1.000,00       | 2.000,00  | 3.000,00  |

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA ANNO 2020 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37)



Per una coltivazione a vigneto risulta un valore

**VAM = 30.000,00 €/ha**

Al valore di mercato VA e al valore agricolo medio VAM occorrerà aggiungere le ulteriori **indennità per soprassuolo**, che sarà quantificato a corpo in € 1.800,00.

Di seguito il calcolo delle indennità da considerare ai fini della stima di indennità provvisoria da offrire alla ditta da espropriare (Foglio 1, P.lla 1378):

| Indennità   | Valore         | Superficie | Importo indennità € |
|-------------|----------------|------------|---------------------|
| VA          | 41.328,00 €/ha | 0.0640 ha  | 2.644,99            |
| VAM         | 30.000,00 €/ha | 0.0640 ha  | 1.920,00            |
| Soprassuoli | <i>a corpo</i> |            | 1.500,00            |

Dalla tabella sopra esposta si ricavano la stima di indennità da prevedere nel quadro economico:

- Indennità coltivatore diretto: € 2.644,99 + € 1.920,00 + € 1.500,00 = € 6.064,99
- Indennità aggiuntiva eventuale affittuario: € 1.920,00

Totale indennità: € 6064,99 + € 1920,00 = 7.984,99 (arr. € 8.000,00)

\

## **4. ALLEGATI**

Planimetria e visura catastale delle ditte proprietarie

\





Direzione Provinciale di Forlì  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2021 - Ora: 13.11.01 Fine  
Visura n.: T190950 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2021

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MONTIANO ( Codice: F668)</b>                      |  |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Provincia di FORLÌ</b><br><b>Foglio: 1 Particella: 1378</b> |  |

### Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            | DATI CLASSAMENTO |      |                |                             | DATI DERIVANTI DA |                           |                        |  |
|----|---------------------|------------|------------------|------|----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub              | Pozz | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca |                   | Deduz                     | Reddit                 |  |
| 1  | 1                   | 1378       |                  | -    | VIGNETO 1      | 1 33 65                     |                   | Dominicale<br>Euro 210,52 | Agrario<br>Euro 138,05 | FRAZIONAMENTO del 22/02/2019 protocollo n. FO0037730 in atti dal 22/02/2019 presentato il 22/02/2019 (n. 37730.1/2019) |

Notifica

Partita

### INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI                                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE    | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|----|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1  | PEDRELLI Eugenio nato a MONTIANO il 02/06/1953 |                 | PDRGNE53H02F668X* | (1) Proprietà` per 1/1 bene personale |

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2019 Repertorio n.: 13099 Rogante: PORFIRI MARCELLO Sede: CESENA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12012.1/2019)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria