

NUOVA DOTAZIONE ECOLOGICA AMBIENTALE NEL COMUNE DI MORDANO – PROGETTO PER "UN PARCO AGRICOLO NELLA FRAZIONE DI CHIAVICA"

Piano particellare di esproprio

COMUNE DI MORDANO

Premessa

- Il Comune di Imola con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 27/06/2012 ha costituito la società in house BeniComuni srl, interamente partecipata dal Comune stesso.
- Con atto notarile del 31/03/2017 BeniComuni srl è stata incorporata per fusione in Area Blu spa, via Mentana 10 C.F. e P.IVA 00828601203;
- Il Comune di Mordano socio di AreaBLU spa ha affidato alla stessa, il compito di redigere il presente piano particellare di esproprio;
- per la realizzazione del progetto dei lavori di realizzazione indicati in oggetto, si rende necessaria l'acquisizione di alcune aree di proprietà privata sulle quali realizzare le opere.

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2023 del Comune di Mordano ad oggetto APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2023 (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000), è stato approvato il piano triennale delle opere pubbliche che prevede fra i punti in oggetto il NUOVA DOTAZIONE ECOLOGICA AMBIENTALE: REALIZZAZIONE NUOVO PARCO IN LOCALITÀ CHIAVICA avente il seguente CUP G62H23000360004.
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 56/2023 del Comune di Mordano è stata disposta l'approvazione dello schema di contratto tra il Comune di Mordano e l'università degli studi di Bologna per "accordo di cooperazione tecnica – scientifica finalizzata alla valorizzazione degli spazi verdi del comune di Mordano;
- Visto il "PROGETTO PER UN PARCO AGRICOLO NELLA FRAZIONE DI CHIAVICA
- Dato atto a riguardo che il progetto presentato assume il livello di progetto di fattibilità tecnico-economica, come previsto dall'articolo 41 del decreto legislativo n. 36/2023, ed evidenziato a riguardo che la disciplina vigente del nuovo codice dei contratti ha ridotto i livelli di progettazione da tre a due, attribuendo al progetto di fattibilità tecnica ed economica il ruolo precedentemente attribuito al progetto definitivo.
- Visto che il progetto è localizzato in un'area che si estende su superfici con diverse classificazioni; dal PSC:
 - o ANS_C2.11 - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali (art. 5.3.2)
 - o AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)
 - o DEA - Dotazioni ecologiche e ambientali (art. 6.3.1)
- dal RUE:
 - o ANS_C2.11 - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio (art. 3.7.1)

- AVP_1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura (art. 4.1.1)
- DEA - Dotazioni ecologiche ambientali (art. 8.1.2)
- Che in considerazione di quanto sopra, al fine di conformare lo strumento urbanistico al Progetto è stata prevista la variante allo strumento urbanistico in particolar modo alla tavola del RUE e del PSC. Che la variante prevede la classificazione del territorio oggetto d'intervento come zona DFC verde pubblico attrezzato, il tutto come meglio chiarito nella Relazione di variante urbanistica a firma dell'Arch. Piergiorgio Mongio.

L'opera consiste nella realizzazione di un'area verde attrezzata nel Comune di Mordano e più precisamente nella frazione di Chiavica in collegamento alla Via Colombarone Canale e sviluppandosi a sud di detta via.

Parte delle opere saranno realizzate su terreni di proprietà privata per cui occorre provvedere all'acquisizione mediante procedura espropriativa.

Le aree oggetto di esproprio da parte del Comune di Mordano sono individuate al Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 21, Particelle, 18** (intera, superficie catastale 3.150 mq), **25/parte** (porzione, superficie stimata 795 mq), **105/parte** (porzione, superficie stimata 1932 mq), **306** (intera, superficie catastale 5.791 mq), **313** (intera, superficie catastale 228 mq), **316** (intera, superficie catastale 3.253 mq),

Le superfici esatte da indennizzare potranno essere determinate solo a seguito di frazionamento delle aree.

La superficie complessiva delle aree di proprietà privata poste nel Comune di Mordano di cui si rende necessario l'esproprio in questa fase progettuale è stata calcolata pari a mq. 15.149.

Stralcio Catastale del Foglio 21 del Comune di Mordano con Individuazione delle aree oggetto di esproprio:



Le modalità di espropriazione sono disciplinate dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e s.m.i.; dalla Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37 “Disposizioni regionali in materia di espropri” e s.m.i.

I piani particellari di esproprio sono redatti in base all’art. 31 del D.P.R. n. 207 /2010 e seguenti

Sulla base del progetto che individua le aree di espansione dei parchi agricoli nella frazione di Chiavica, si è provveduto a individuare le particelle di terreno interessate ed i proprietari in base alle visure catastali.

Il DPR 327/2001 consente di procedere all’occupazione d’urgenza delle aree.

Inquadramento urbanistico e vincoli

Comune di Mordano

Il PSC ed il RUE vigenti identificano le aree interessate dalle opere di ampliamento dei parchi agricoli nella Frazione di Chiavica come esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato. Le aree sono identificate principalmente come: ANS_C2.11 - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio definite dalle NTA del RUE al Tomo III Capo 3.7, in parte come AVP_1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura definite dalle NTA del RUE al Tomo III Capo 4.1 ed in parte come DEA - Dotazioni ecologiche ambientali definite dalle NTA del RUE al Tomo III Capo 8.1.

Considerato che è in corso di approvazione il progetto per un parco agricolo nella frazione di chiavica con:

localizzazione dell’opera in progetto e conseguente dichiarazione di pubblica utilità.

- localizzazione dell’opera PROGETTO PER UN PARCO AGRICOLO NELLA FRAZIONE DI CHIAVICA in variante allo strumento urbanistico ai fini dell’assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di servizi già avviata in data 26.07.2023 nell’ambito del procedimento unico di cui all’art. 53 della L.R. n. 24/2017;
- ai sensi dell’art.52 co. 2 lett. a) della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, l’approvazione del progetto comporta la localizzazione dell’opera in variante alla strumentazione urbanistica e tiene luogo di tutte le autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi vigenti ai sensi del combinato disposto degli artt. 14-quater, comma 1, L. n. 241/90 e s.m.i., comportando anche la dichiarazione di pubblica utilità dell’opera, e l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio sulle aree interessate ai sensi dell’art. 8 L.R. 37 del 2002.
- Su indicazione degli uffici preposti, si considera la variante di RUE in corso di approvazione che prevede la classificazione delle aree come zona “D_F.c verde pubblico attrezzato”

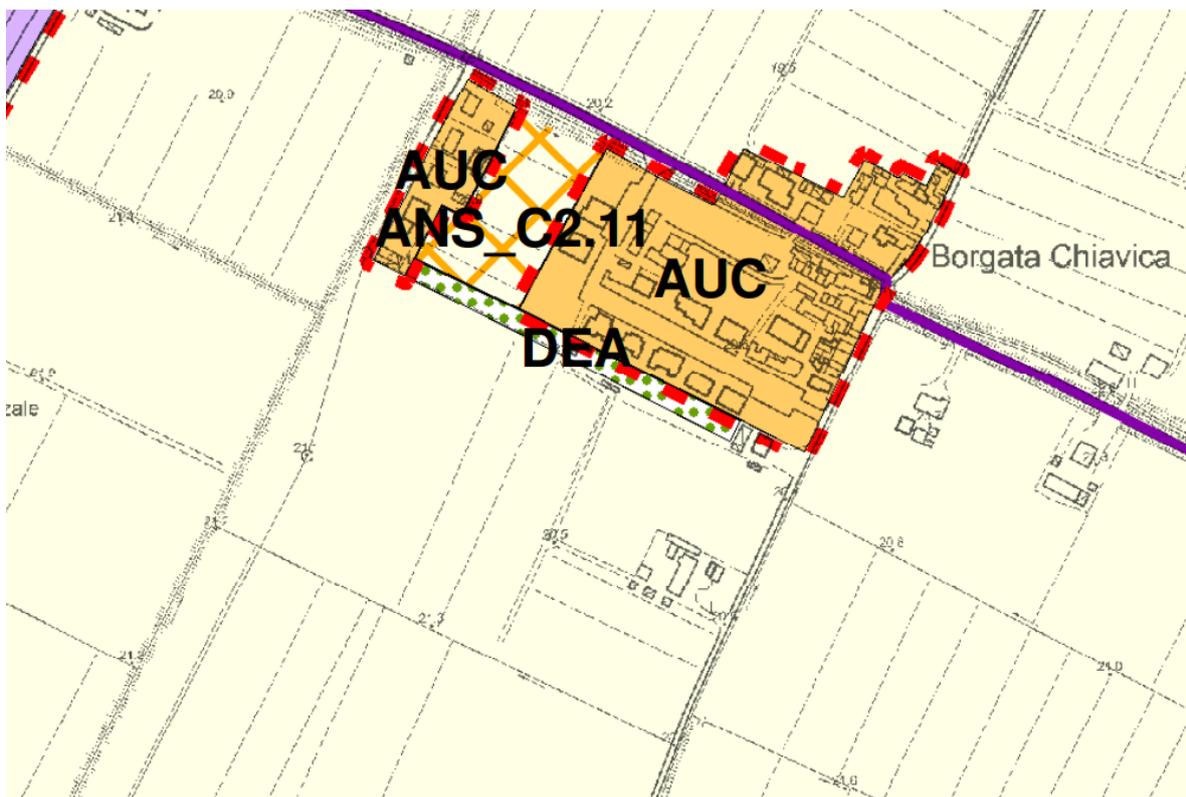
La successiva determinazione dell’indennità provvisoria potrà tenere conto delle osservazioni che eventualmente i proprietari vorranno presentare al fine di fornire ogni elemento utile per la determinazione del valore da attribuire agli immobili.

Restano di competenza dell’amministrazione espropriante le verifiche di cui al:

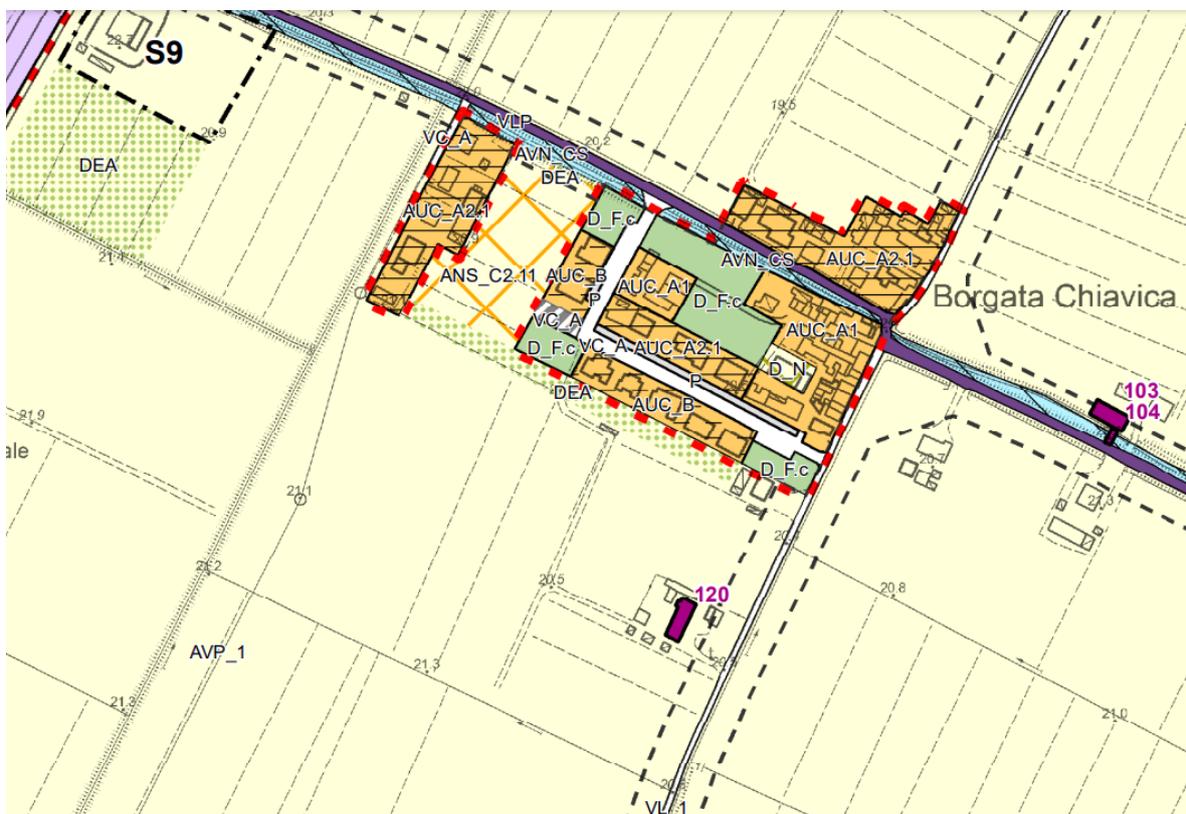
1. D.P.R.327/01 - art 35, aree oggetto di esproprio ricadenti all’interno di zone omogenee A/B/C/D.
2. D.P.R. 327/01 - art 37 – comma 7, verifica ICI/IMU

Non sono comprese indennità aggiuntive di qualsiasi tipo e natura, riscontrabili esclusivamente al momento dell’occupazione.

Stralcio PSC – Tav 1 Assetto del territorio



Stralcio RUE – Tav 1 Classificazione del territorio urbanizzato e rurale



Indennità

L'indennità di esproprio, in via generale, è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'opera prevista (art. 32 t.u.).

Le aree interessate dalle opere di ampliamento dei parchi agricoli nella frazione di Chiavica sono poste in zone a prevalente carattere agricolo.

Le aree agricole: sono quelle non ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, secondo quanto stabilito dal DPR327/01 artt. 40 e 42 e successive modificazioni.

L'entità dell'indennizzo si uniforma alla sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 2011 che prevede sia garantito "un ragionevole legame" con il valore venale delle aree, a garanzia di un "serio ristoro".

Di conseguenza l'entità dell'indennizzo non può avvenire con l'applicazione in modo esclusivamente tabellare dei Valori Agricoli Medi definiti dalle commissioni provinciali, ma è necessario verificare gli effettivi valori presenti nel libero mercato in caso di compravendita di beni similari.

L'intervento della Corte costituzionale non ha investito l'intero art. 40 del D.P.R. 327/2001 ma solo i commi n. 2 e 3, con la conseguenza che continuano a trovare applicazione gli altri commi del precitato articolo.

Nello specifico, il quarto comma, contiene una norma destinata a trovare applicazione esclusivamente nell'ipotesi in cui il proprietario dell'area oggetto di esproprio sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale, esso continua a trovare applicazione in quanto norma di garanzia di un diritto costituzionalmente tutelato, il lavoro (Cass. Civ. 24.04.2014, n. 9269).

L'indennità aggiuntiva, dovuta in ragione della professionalità del soggetto espropriato ed autonoma rispetto all'indennità di espropriazione, continuerà ad essere liquidata sulla base al valore agricolo medio.

L'indennità aggiuntiva è riconosciuta al conduttore, al mezzadro ovvero al partecipante dal successivo (art. 42 D.P.R. 327/2001) la cui finalità è quella di fungere da risarcimento autonomo rispetto a quello previsto per il proprietario.

Il calcolo dell'indennizzo in questa fase è eseguito ipotizzando le colture individuate nelle visure catastali e non quelle effettivamente praticate.

Nello specifico si è provveduto a verificare i valori determinati dalla Commissione per la determinazione del valore agricolo medio della Città Metropolitana di Bologna (Allegato A alla delibera n. 01/2017) e si ritiene che gli stessi abbiano un ragionevole legame coi valori di mercato. I valori medi dei terreni agricoli pubblicati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) avvalorano tale asserzione.

In via generale sono stati quindi applicati tali valori. In relazione alle condizioni effettive delle singole aree e di particolari caratteristiche che saranno evidenti a seguito della fase partecipativa si potranno aggiornare i valori.

Elenco Ditte e calcolo Indennità:

N.	1	Ditta:	PESCI BORIS nato a Mordano (BO) il 14/10/1960 CF PSCBRS60R14F718Y Proprietà 1/1.
-----------	----------	---------------	---

Indennità di Esproprio											
Foglio	Mappale	Dest RUE	Superficie Intera (mq)	Superficie Esproprio (mq)	Qualità	Valore venale (€/mq)	Indennità Esproprio	VAM (€/mq)	Coltivatore Diretto	Indennità Colt. Diretto	Totale Indennità di Esproprio
21	18		3.150	3.150	SEMINATIVO	3,70 €	11.655,00 €	3,70 €	Sì	11.655,00 €	23.310,00 €
21	25		1.217	795	SEMINATIVO	3,70 €	2.941,50 €	3,70 €	Sì	2.941,50 €	5.883,00 €
21	105		34.559	1.932	SEMINATIVO	3,70 €	7.148,40 €	3,70 €	Sì	7.148,40 €	14.296,80 €

Totale superficie occupata mq: 5.877

Totale indennità provvisoria: 43.489,80 €

N.	2	Ditta:	SAMORINI ANTONIO nato a Imola (BO) il 25/03/1954 CF SMRNTN54C25E289R Proprietà 1/5; SAMORINI MARA nata a Imola (BO) il 13/07/1965 CF SMRMRA65L53E289W Proprietà per 1/5; SAMORINI MARINA nata a Mordano (BO) il 14/07/1952 CF SMRMRN52L54F718K Proprietà per 1/5; SAMORINI MARTA nata a Mordano (BO) il 19/12/1948 CF SMRMRT48T59F718O Proprietà per 1/5; SAMORINI MIRELLA nata a Mordano (BO) il 02/08/1950 CF SMRMLL50M42F718L Proprietà per 1/5;
-----------	----------	---------------	--

Indennità di Esproprio											
Foglio	Mappale	Dest RUE	Superficie Intera (mq)	Superficie Esproprio (mq)	Qualità	Valore venale (€/mq)	Indennità Esproprio	VAM (€/mq)	Coltivatore Diretto	Indennità Colt. Diretto	Totale Indennità di Esproprio
21	306		5.791	5.791	VIGNETO	4,60 €	26.638,60 €	4,60 €	Sì	26.638,60 €	53.277,20 €
21	313		228	228	PIOPPETO	1,30 €	296,40 €	1,30 €	Sì	296,40 €	592,80 €
21	316		3.253	3.253	VIGNETO	4,60 €	14.963,80 €	4,60 €	Sì	14.963,80 €	29.927,60 €

Totale superficie occupata mq: 9.272

Totale indennità provvisoria: 83.797,60 €

Indennità totale delle aree oggetto di esproprio stimata in € **127.287,40** (**centoventisettemiladuecentoottantasette/40**) tale importo potrà essere soggetto ad IVA in relazione al soggetto proprietario.

Non vengono altresì valutati eventuali danni ed indennizzi di soprassuolo essendo questi valutabili al momento di occupazione.

Si Allega Tavola con indicate le Aree di Esproprio e la suddivisione delle ditte coinvolte indicate nell'elenco ditte di cui sopra.

Imola, li 27/07/2023

Il Responsabile del Servizio Patrimonio e Cimiteri

Area Blu spa

Francesco ~~DE~~ Gonfiantini

