

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

Prot. *cf. segnatura.xml* Cl. 06-05 Fasc. 2018/245

Castel Bolognese, 03/11/2020

Allegati n. _____

Rif. prot. in arrivo n. 2020/57966

**Al Responsabile del Servizio Urbanistica
Ufficio di Piano**

e p.c.: **Al Sindaco**

Alla Dirigente del Settore LLPP

**Oggetto: Castel Bolognese. L.R. n.10/2017 Piano operativo d'investimento FSC 2014-2020 per la realizzazione di ciclovie di interesse regionale. BC/CB – Realizzazione di una rete di percorsi ciclabili innovativi a Castel Bolognese.
Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR nr. 24/2017.
Proposta di controdeduzione all'osservazione dell'Avv. per conto di**

Con riferimento all'osservazione in oggetto, suddivisa - nel Documento di Analisi del Procedimento pervenuto in data 07/08/2020, prot. n. 57966 - in 6 distinte osservazioni, si riscontra quanto segue, con richiesta di dar corso al seguito di competenza.

Osservazione 1: Effetti e conseguenze sulla gestione delle aree agricole

Parere dell'osservante.

Come già accennato il percorso fluviale nuovo, oggetto del D.A.P., è quello che si innesta al termine della parte già realizzata e che si snoda per circa 4 Km, sfruttando le arginature esistenti, fino alla Diga Steccaia.

La prima critica che sollevano i rappresentati è indirizzata allo scopo che dovrebbe avere l'opera in questione, la quale, diversamente da progetti simili, non sembra finalizzata a razionalizzare la circolazione ciclopedonale e a ridurre i rischi a beneficio di un aumento della sicurezza stradale.

Nelle promesse del progetto, infatti, appare ben evidenziato che il percorso è da considerare parte di ciclovie interconnesse, a servizio di un territorio assai più ampio del Comune di Castel Bolognese. Quando lo scopo è quello di creare percorsi ciclabili per interconnettere i territori, la progettazione

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

si orienta sempre su percorsi in adiacenza alla viabilità ordinaria esistente. Addirittura, ove sia possibile, all'interno della stessa, quale risposta all'esigenza di mobilità sicura e eco-sostenibile.

Il progetto in questione, invece, non ha tale obiettivo, bensì quello di consentire ai ciclisti la fruibilità di un percorso naturalistico extraurbano.

Tale percorso però non attraversa aree forestali o aree verdi a bassa antropizzazione, bensì aree private ed agricole che mal si conciliano con gli obiettivi sopra detti. In sostanza, l'opera in questione, di fatto, non offre ai ciclisti l'alternativa di una mobilità sicura ed ecosostenibile perché si scontra con le esigenze che l'attività agricola richiede:

- *lavorare il terreno con macchine ed attrezzature che fanno rumore e sollevano polvere;*
- *eseguire interventi mirati alla difesa delle colture con antiparassitari;*
- *irrigare, concimare, potare, diradare ed effettuare tante altre pratiche colturali necessarie per produrre cibi sani e di qualità.*

Tutto ciò senza la possibilità di programmare né i giorni né gli orari di esecuzione dei diversi interventi, perché l'attività agricola segue i ritmi delle piante e dei parassiti che a loro volta sono influenzati dalle variabili climatiche (temperature, piogge, vento, etc.) non modificabili dalla mano dell'uomo.

Proposta di controdeduzione

Come precisato nella Relazione Generale del progetto.

“L'obiettivo di questo progetto consiste nel ridefinire una rete di percorsi ciclabili urbani e un percorso naturalistico extraurbano per il comune di Castel Bolognese in modo da offrire un'alternativa all'uso delle autovetture; il percorso collegherà il Molino Scodellino alla Diga Steccaia passando attraverso al centro urbano. La rete è composta da tre tratti: un percorso naturalistico, un secondo percorso che attraversa il centro abitato e un terzo in promiscuo su strada.

Le linee guida seguite per il progetto sono state le seguenti:

- *identificazione dei nodi a maggiore traffico urbano e scelta di opportuni sistemi di mitigazione del rischio;*
- *estensione della ciclabilità fino al fiume Senio;*
- *collegamento di luoghi di interesse locale per offrire un percorso ciclabile anche ai lavoratori e cittadini, e non solo ai turisti o agli sportivi.*

Il percorso attraversa un territorio che già possiede ciclabili urbane, ma queste sono frammentate e inefficaci al loro scopo.

Il ricollegamento dei percorsi ciclabili del centro urbano, il rispetto delle direttrici cicloturistiche e l'utilizzo delle nuove tecnologie smart, consentiranno l'attraversamento di strade a medio scorrimento, garantendo al contempo un opportuno livello di sicurezza.”

Invero, diversamente da quanto ritenuto dagli osservanti, le piste ciclabili risultano già per definizione intese alla tutela delle utenze deboli sotto il profilo della sicurezza stradale. L'aumento della sicurezza è ulteriormente favorito e garantito ove vi sia una alternativa di tracciato rispetto alla scelta di adiacenza alla viabilità destinata principalmente ai veicoli a motore. E ciò vale all'evidenza anche per le interconnessioni fra diversi territori, in quanto si consente di non inserire la pista ciclabile accanto a tracciati caratterizzati da una maggiore affluenza di automezzi – compresi quelli

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

pesanti – che si muovono a velocità sostenuta: nella fattispecie – per quanto riguarda la zona considerata - il tracciato della strada provinciale n. 66 “Girona - Biancanigo - Casalone - Tebano - Nicoluccia - Ospitalacci e Contrabbandieri” nel tratto che congiunge Castel Bolognese a Tebano.

Nello specifico, il tratto sull’argine del fiume Senio - avente al contempo quale obiettivo la valorizzazione del percorso naturalistico, peraltro già attuale e frequentato da pedoni e ciclisti – si sviluppa in un ambito verde – la zona del Comune di Castel Bolognese non ricomprende aree forestali – individuato dal Regolamento Urbanistico Comunale, sulla base delle sue caratteristiche morfologiche, come “Aree di valore naturale e ambientale (art. 14 RUE) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale indicato come “Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua” e per questo, appunto, tipicamente a bassa antropizzazione.

Più precisamente, come risulta anche dalla Relazione Estimativa del progetto, con riguardo a tutte le aree di proprietà degli osservanti:

“L’area in oggetto finalizzata alla realizzazione del percorso naturalistico, è collocata a sud del centro del paese di Castel Bolognese, lungo l’argine del fiume Senio. Il percorso fluviale viene realizzato su arginature esistenti per circa 4 km e si costituisce come una direttrice trasversale che collega due poli turistici di alto valore culturale- naturalistico quali il Molino Scodellino e la Diga Steccaia sul Senio.

L’area di intervento ricade all’interno dell’ambito “zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” e “zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale” del PTCP della provincia di Ravenna.

Il fiume Senio è riconosciuto come “singolarità geologica” e ricade anche tra le “aree a maggior rischio d’inquinamento delle falde idriche”. Il tratto di fiume a sud del centro urbano, si presta alla proposta progettuale di nuovo itinerario ciclabile (green way) essendo qui individuato come “area per interventi idraulici strutturali con potenzialità di valorizzazione ecologica”.

Gli argini del fiume Senio sono stati classificati tra le reti stradali con viabilità panoramica. In particolare nel RUE le aree sono ricomprese nell’ambito fiumi, torrenti e corsi d’acqua di interesse paesaggistico”.

Da un lato, quindi, il progetto non pregiudica l’attività e la gestione delle aree agricole limitrofe rispetto alle regole vigenti, volte ad assicurare la tutela delle zone di interesse paesaggistico e naturalistico nonché le zone di laghi, bacini e corsi d’acqua di cui trattasi e dall’altro gli agricoltori potranno continuare a lavorare i loro campi ed eseguire gli interventi necessari di difesa delle colture dai parassiti, così come avviene oggi, nel rispetto - in ogni caso - delle norme già esistenti.

In particolare, non risultano norme che rispetto alla situazione attuale aggravino il quadro già esistente.

Per tali motivi, si propone pertanto di non accogliere l’osservazione.

Osservazione 2: Problemi di sicurezza e dei transiti sull’argine nonché degli attraversamenti con i mezzi meccanici agricoli

Parere dell’osservante.

Le aree oggetto di esproprio, sostanzialmente, interesserebbero la sommità dell’argine e la scarpata, in alcuni casi tagliando in due parti le imprese agricole esistenti.

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

Ne conseguirebbe un sostanziale impedimento, o, quanto meno una grave difficoltà, nella fruibilità del collegamento di una parte all'altra, di fatto, impedendo all'agricoltore di muoversi agevolmente del capannone o da casa al campo più remoto.

Inoltre, lungo l'argine ogni proprietà possiede una o più rampe di accesso che la collegano alla golena coltivata. Il progetto di esproprio non tiene conto di questa realtà che appare assai poco compatibile con il fondo in stabilizzato utilizzato per realizzare la pista ciclabile, perché inadatto al transito dei mezzi agricoli. Transito di mezzi che ovviamente costituirebbero anche una fonte di pericolo per i ciclisti.

Proposta di controdeduzione

1. Non verrà impedito il transito dei mezzi agricoli - da e per la golena - che sarà garantito dalle rampe esistenti, come risulta dalla relazione generale al piano particellare d'esproprio (paragrafo 5): "Non si ravvisano danni da espropri parziali in quanto saranno garantiti gli accessi corrispondenti a quelli esistenti in argine". Per tali motivi si propone pertanto di non accogliere l'osservazione relativa a tali aspetti.
2. Al fine di limitare il pericolo per i ciclisti in relazione al transito dei mezzi agricoli, sarà valutata l'installazione di un'idonea segnaletica di pericolo.
Per tali motivi, si propone di accogliere l'osservazione con la precisazione di rinvio alla valutazione anzidetta.

Osservazione 3: Compatibilità con l'utilizzo di fitofarmaci

Parere dell'osservante.

Si evidenzia in particolare come le normative regionali, nazionali (PAN) ed europee per l'esecuzione di trattamenti antiparassitari impongono ai coltivatori di rispettare specifiche distanze dalle aree pubbliche.

Ogni fitofarmaco, autorizzato e registrato, riporta nella scheda di sicurezza il rispetto di specifiche distanze minime (10, 15, 20 metri e a volte anche di più) dalla viabilità pubblica.

Nel caso in questione pur essendovi già un vincolo dettato dall'art. 96 del R.D. n. 523/1904, la ciclovia pubblica aggraverebbe ulteriormente il vincolo, imponendo una nuova fascia di rispetto assai più ampia e quantificabile in almeno 20 metri dal tracciato ciclabile.

In altre parole, per almeno 20 mt. dalla ciclovia sarebbe inibita agli agricoltori qualsiasi coltivazione intensiva e specializzata, con una perdita economica enorme per realtà imprenditoriali piccole come quelle dei rappresentati.

Un'ipotesi di danno diretto o indiretto al momento non è possibile quantificarlo con esattezza, ad ogni modo, riservandosi di fornire una analisi dettagliata, si può immaginare che considerato in euro 10/mq il valore dei terreni fruttiferi viticoli del comune di Castel Bolognese (valore indicato nel protocollo recentemente sottoscritto dall'amministrazione comunale e dalla Coldiretti relativa agli espropri connessi con la realizzazione della nuova variante stradale) e verificato un valore congruo per un prato in euro pari a €4 al mq. il danno è verosimilmente di un importo pari alla differenza fra i due valori (10-4=6 €) e cioè sei €6 al mq, su una fascia di terreno di almeno 10 metri e per tutta la lunghezza del tracciato agricolo-orticolo.

Proposta di controdeduzione

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

Si ribadisce quanto già proposto nella controdeduzione all'osservazione nr. 1 e cioè gli agricoltori potranno continuare ad eseguire gli interventi necessari di difesa delle colture dai parassiti, così come avviene oggi, nel rispetto delle norme esistenti in relazione alla tipologia geomorfologica del territorio sopra individuata.

Circa le precisazioni degli osservanti, più in specifico, si rileva che – a parte il vincolo di cui al RD n. 523/1904 - le aree di cui trattasi e quelle loro adiacenti rientrano fra le aree protette in quanto interessate da acque superficiali nonché fra le zone di tutela dei caratteri ambientali, bacini e corsi d'acqua del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, assoggettate a particolari disposizioni circa la loro utilizzazione (compresi limiti nell'uso agricolo determinati dalla necessità di accesso pubblico da parte dei tecnici di vigilanza, per la manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica e di difesa del suolo) ed inoltre sulle stesse vige il vincolo paesaggistico per la fascia di 150 m dal Fiume Senio. Ne consegue che la pista ciclabile che occupa in media, una larghezza di circa 2 mt si inserisce nel più ampio ambito aventi le caratteristiche suindicate, senza mutare le regole cui sono assoggettate.

A questo proposito va detto che non esistono norme che aggravano il quadro normativo esistente. Ciò vale anche per quanto riguarda in particolare l'uso dei trattamenti antiparassitari, in relazione ai quali le normative europee, nazionali e regionali, che promuovono l'uso di tecniche alternative, nel caso delle piste ciclabili non impongono fasce di rispetto. Più in generale, le aree di cui trattasi e quelle contigue risultano assoggettate, avuto riguardo alle loro caratteristiche geomorfologiche sopra specificate, alle tutele indicate a protezione delle acque superficiali e del vincolo paesaggistico.

In merito poi ai danni diretti o indiretti, l'osservante fa riferimento al protocollo siglato tra il Comune e la Coldiretti riguardante gli espropri relativi alla variante alla SS 9 Via Emilia.

Tale accordo non trova riscontro con l'esproprio in questione per le motivazioni di seguito indicate. L'accordo fu sottoscritto *“allo scopo di definire procedure e criteri trasparenti, oggettivi ed equi per gli espropri e gli indennizzi da liquidare ai proprietari ed agli altri soggetti coinvolti nella realizzazione della variante di Castel Bolognese da far recepire ad Anas, azienda realizzatrice della Variante”*.

Il protocollo si riferisce più precisamente agli espropri determinati dalla realizzazione della *“Variante di Castel Bolognese alla Strada Statale n. 9 Via Emilia”*. Trattasi della realizzazione di una variante alla statale esistente in prossimità dell'area fortemente antropizzata relativa al Comune di Castel Bolognese al fine di ridurre gli elevati livelli di traffico che attualmente attraversano il centro abitato.

Essa si colloca all'altezza del km 70+000 dell'esistente S.S. 9 *“Via Emilia”*, arteria nazionale che intercetta alcune delle principali città dell'Emilia Romagna.

La piattaforma stradale prevista è di tipologia C1 *“Extraurbana secondaria”*, larghezza pari a 10,50 mt secondo il DM 05/11/2001. Il tracciato si estende per circa 3,3 Km, prevalentemente in rilevato con intervallo di velocità di progetto pari a 60-100 Km/h rispondente ai criteri della normativa DM 05/11/2001.

Detto intervento si configura per le sue caratteristiche come opera di grande viabilità e, all'evidenza, il suo potenziale impatto sul territorio e sui fondi eventualmente espropriati/occupati

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

non appare confrontabile con quello che si configura con la realizzazione di una pista ciclabile in argine.

Va inoltre detto che la somma di 10 €/mq proposta all'Anas e indicata all'art. 5 dell'accordo, riguarda terreni *“investiti a colture fruttiviticole, oggetto di esproprio parziale”*. Il citato articolo infatti individua l'indennità di esproprio a titolo forfettario, onde favorire gli accordi bonari, senza addivenire alle più complesse stime complementari e senza tenere conto delle destinazioni anche territoriali ed urbanistiche nonché concrete e peraltro si riferisce ad aree ricomprese in ambiti a ridosso dell'abitato e quindi altamente antropizzati.

Nella fattispecie, alla luce di quanto descritto circa i vincoli vigenti sulle proprietà e di quanto illustrato anche nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2, non si ravvisano danni da espropri parziali. Considerati i vincoli anzidetti e l'incomparabilità delle opere previste dalla citata Variante con quelle individuabili nella realizzazione di una pista ciclabile non risulta applicabile la proposta fatta per gli espropri della Variante alla SS 9 della Via Emilia, pari a 10 €/mq.

Nello specifico, come indicato nella relazione generale di stima, la valutazione delle aree in esame, è stata effettuata, per quanto possibile, sulla base del confronto con beni simili e sulla loro particolarità, evidenziato anche che l'esproprio riguarda aree di argine e relative scarpate non coltivabili neppure in concreto.

Per tali motivi, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 4: Tutela della salute pubblica

Parere dell'osservante.

Sempre prendendo in considerazione l'esecuzione dei trattamenti sulle piante da frutto, il progetto in questione solleva serie preoccupazioni riguardo alla tutela della salute, perché la normativa attuale prevede dei “tempi di rientro” molto severi, in base ai quali viene impedito a chiunque di accedere alle coltivazioni e alle aree adiacenti per determinati periodi dopo l'esecuzione del trattamento chimico. Violare tali disposizioni mette a serio rischio la salute delle persone che si “intruffolino” tra i filari alberati per passeggiare o cadere nella tentazione di assaggiare un frutto.

L'unico modo per impedire che vengano violate le misure di prevenzione a tutela della salute, è quello di recintare gli appezzamenti di terreno agricolo interessati, di apporre cartelli di divieto di accesso e raccolta della frutta, evidenziando i gravi pericoli per la salute.

Ovviamente il costo delle misure di prevenzione minime (recinzione e cartelli) non possono essere a carico dei proprietari (qui rappresentati). Tra l'altro tale opzione provocherebbe gravi disagi alla circolazione dei mezzi agricoli che attraverserebbero l'argine per la conduzione dei terreni golenali.

Proposta di controdeduzione

Si ribadisce ancora quanto già proposto nelle controdeduzioni alle osservazioni nn. 1 e 3 e cioè che gli agricoltori potranno continuare ad eseguire gli interventi necessari di difesa delle colture dai parassiti, così come avviene oggi, nel rispetto delle norme esistenti.

A questo proposito va detto che - tenuto conto delle caratteristiche dei terreni di proprietà degli osservanti, sopra illustrate - non esistono, in relazione alle piste ciclabili previste dal progetto di cui trattasi, norme che aggravano il quadro normativo già esistente in riferimento ai suddetti terreni.

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

Ovviamente l'installazione di recinzioni e la posa di segnaletica volta ad impedire la violazione della proprietà privata resta un diritto dei privati proprietari che possono esercitarlo, a proprie spese, nei limiti consentiti dalla legge, mentre - come descritto - in materia di utilizzo di fitofarmaci, gli obblighi di informativa preventiva sono già prescritti dalla normativa vigente.

Per tali motivi, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 5: La pista ciclabile e le residenze private

Parere dell'osservante.

La collocazione della ciclovia ad una diversa quota rispetto al piano di campagna, che mediamente coincide con il secondo piano delle abitazioni, provoca evidentemente il sospetto che possa essere violato il rispetto della riservatezza domestica che è assoluta per dei proprietari degli immobili che si affacciano sull'argine a pochi metri da esso.

Le finestre, posizionate con vista sull'aperta campagna si potrebbero trasformare in veicoli per attirare sguardi indiscreti nelle camere da letto, nei bagni e, più in generale, in tutti i locali ove deve essere garantita la riservatezza delle persone che li occupano.

A ciò si aggiunge il pericolo che il rumore provocato dalle persone che fruirebbero della ciclovia, possa disturbare i rappresentati, e sia l'origine di scontri verbali o, peggio, fisici. Stesso pericolo in caso di intrusioni, volontarie o meno, all'interno delle aree, dei cortili o dei giardini privati, fatti per pura curiosità in un caso, oppure per rubare, nell'altro caso.

Inoltre, una buona parte delle abitazioni coinvolte dall'opera verrebbero divise in due parti dal tracciato in progetto, separando per sempre pertinenze destinate a verde o più spesso ad orto familiare.

Questa situazione rappresenta un macroscopico danno patrimoniale, perché ridurrebbe enormemente il valore economico della proprietà residua, oltre ad essere fonte di disagi perché sarebbero necessari attraversamenti ortogonali della ciclovia anche con automezzi, con un intuibile rischio per la sicurezza e l'incolumità per i residenti e per i ciclo amatori spesso bambini o anziani.

Una simile realtà deve prevedere oltre all'indennità di esproprio per le aree agricole e per gli eventuali enti urbani, un'indennità aggiuntiva per integrare la perdita di valore del fabbricato causata dal pericolo di violazione della riservatezza domestica e/o dalla forzata separazione dalle pertinenze in area golenale

Proposta di controdeduzione

Lo stato attuale dei luoghi già registra la presenza di pedoni e ciclisti lungo l'argine del fiume in ragione dell'interesse paesaggistico e panoramico della zona; l'eventuale violazione della riservatezza e della proprietà privata, ovvero di abitazioni, anche attraverso fatti violenti, è perseguita dalla legge ed eventuali episodi criminosi non possono certamente essere attribuibili alla futura pista ciclabile.

Per quanto riguarda la divisione delle proprietà ovvero delle abitazioni coinvolte - peraltro, queste ultime, indicate genericamente e senza riferimenti specifici alle loro ubicazioni e caratteristiche - e la richiesta di un'indennità aggiuntiva, si rimanda alle controdeduzioni precedenti aggiungendo che nulla verrà alterato dalla realizzazione della pista ciclabile in quanto l'argine esistente già determina una separazione fisica e tale rimarrà nella sua geometria, garantendo il transito ai proprietari per raggiungere, per quanto di necessità, le aree poste in golenale.

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

A ciò occorre aggiungere che in presenza di abitazioni, la pista ciclabile introduce un ulteriore collegamento che si configura leggero, in sicurezza e aggiuntivo rispetto alla viabilità principale, oltre che – nella fattispecie – idoneo a consentire un collegamento fra zone di interesse panoramico, a diretto beneficio dei residenti nelle abitazioni poste nelle sue vicinanze, con apprezzamento delle stesse. Per tali motivi, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

Osservazione 6: Indennità di esproprio commisurata al valore reale del terreno agricolo

Parere dell'osservante.

“Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali di diritto internazionale. Le precedenti disposizioni non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi oppure ammende” (Art. 1 “Protezione della proprietà” primo protocollo allegato alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali – CEDU).

L'interpretazione di questa norma data dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo, Grande Camera, 29 marzo 2006 (Scordino vs. Italia), contempla l'esigenza di garantire un giusto equilibrio tra l'interesse generale e il diritto di proprietà, considerato diritto fondamentale dell'individuo dal primo protocollo; sebbene la riparazione integrale non sia sempre garantita dalla CEDU, la discrezionalità attribuita agli Stati non consente a questi l'imposizione di oneri sproporzionati a carico del privato, com'è di norma, prendere dei beni senza corrispondere una somma in ragionevole rapporto con il loro valore.

Tali principi, successivamente sono stati confermati dalla C.Edu con sentenza del 19 gennaio 2010 (Zuccalà vs. Italia); 8 dicembre 2009 (Vacca vs. Italia) etc.

Attualmente si ritiene che l'indennizzo di cui all'art.42 comma 3 Cost., che subordina l'ablazione della proprietà privata, debba sempre rappresentare un serio ristoro e non possa perciò essere fissato in misura irrisoria o meramente simbolica: “occorre fare riferimento, per la determinazione dell'indennizzo, al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene”.

Alla nota declaratoria di illegittimità costituzionale del criterio del VAM, consegue il necessario impiego, nella determinazione dell'indennità dovuta per l'espropriazione di terreni agricoli del valore venale pieno e reale come metodo di stima. La sua previsione è riconducibile all'art.39, L.25 giugno 1865, n.2359, che torna applicabile in via generale a qualsiasi ipotesi espropriativa salva diversa disposizione di legge (Cass. Civ., sez.1, 29.09.2016 N .1 8928) : “nei casi di occupazione totale l'indennità dovuta all'espropriato consiste nel giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compra vendita”; l'adozione di tale metodologia si pone in armonia con il primo protocollo addizionale CEDU e consente di valorizzare le eventuali peculiarità del fondo che ne determinano forme di fruizione diverse dallo sfruttamento agricolo e

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

intermedie tra questo e il livello massimo, dato dalla finalità edificatoria (principio ribadito molto recentemente da Cass.Sez.Unite,n.7454 del 19.03.2020).

Il consulente Dott., agronomo, stima i beni soggetti al procedimento ablatorio come segue:

il consulente ha rinvenuto tre atti di compravendita di cui due assai recenti (anno 2019) relativi ai terreni ed all'argine oggetto di esproprio che sono stati ceduti ad un prezzo unitario medio di 9 €/mq. Se si considera anche la terza vendita risalente all'anno 2003 il prezzo medio scende ad €8,05. Prima vendita - ANNO 2019, notaio 17.07.19

..... (eredi di) vendono

Acquirente

foglio n 33

Particelle	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo totale	Prezzo/mq
460	Frutteto	864		
463	canneto	280		
		1144	10.000,00	8,74

Seconda vendita - ANNO 2019, notaio 17.07.19

Acquirente foglio n 33

Particelle	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo totale	Prezzo/mq
461	Frutteto	829		
464	canneto	187		
		1016	10.000,00	9,84

Terza vendita - ANNO 2003, notaio 24.03.03

..... vendono Acquirente

foglio n 33

Particelle	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo totale	Prezzo/mq
183				
184				
46				
48				
105				
106				
107				
108				

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

		44820	249.000	5,56
--	--	-------	---------	------

Prezzo/mq

Media delle 3 vendite: 8,05€/mq

In sostanza stando a questi dati oggettivi di mercato per ogni metro quadrato vanno previsti indennità pari a €8,05/mq, tenuto conto che la pista espropriata pare mediamente larga poco più di 11 metri, ad ogni metro lineare si prevedono circa 11 mq di area espropriata con una conseguente indennità di esproprio pari a circa €88,55 a metro lineare, cui vanno aggiunti altri €60 a metro lineare per il danno della fascia sottratta alla coltivazione, su un totale di circa 4000 m lineari si origina una indennità di massima pari a circa €600.000, come da tabella che segue:

Prezzo unitario €/mq	8,05
Larghezza area espropriata	11
Indennità esproprio per ogni metro lineare	88,55
Larghezza fascia sottratta alla coltivazione	10
Minor valore a mq dell'area sottratta a coltivazione €/mq	6,00
Danno alla proprietà non espropriata a metro lineare	60,00
Indennizzo totale a metro lineare	148,55
Metri lineari del tracciato in area extra urbana	4.000,00
Indennità complessive per il piano espropri	594.200,00

Tale valutazione non considera:

- *indennità aggiuntive per i coltivatori diretti e/o per l'eventuale cessione volontaria delle aree;*
- *le spese per le tabelle segnaletiche del pericolo e del divieto;*
- *il danno patrimoniale delle abitazioni coinvolte per la perdita della riservatezza domestica e per l'eventuale forzata divisione di orti e giardini di pertinenza posti oltre l'argine sulla golena;*
- *il danno patrimoniale subito dalle imprese agricole relativamente alla separazione delle aree golenali coltivate dalla restante parte dell'azienda.*

La quantificazione dei suddetti danni si assesterà sicuramente su valori rilevanti ma ovviamente andrà perfezionata caso per caso analizzando il progetto definitivo

Proposta di controdeduzione

L'osservante lamenta l'esiguo importo dell'indennità unitaria prevista in progetto e rinvia per i danni ritenuti e spettanza di indennità aggiuntive a futura analisi del progetto definitivo.

A supporto di quanto affermato ha richiamato, tra l'altro, due compravendite effettuate recentemente su terreni includenti anche superfici arginali, in parte oggetto di questo esproprio.

Innanzitutto, si segnala la disomogeneità dei comparativi utilizzati perché i terreni oggetto di compravendita, oltre a riportare colture diverse riguardano anche superfici di vendita molto differenti.

Inoltre, i terreni oggetto di due compravendite sono di qualità diversa: frutteto e canneto.

Settore LAVORI PUBBLICI
Servizio LLPP - COORDINAMENTO VALLE SENIO

A ciò occorre aggiungere che da un lato non è dato sapere l'incidenza che ha il canneto sull'importo totale e dall'altro, come descritto, l'esproprio riguarda argine e scarpata e, quindi, non aree coltivabili.

L'approccio adottato per il calcolo delle indennità di esproprio come indicato nella relazione generale di stima (art. 5) è stato proprio quello del confronto con beni simili: *“In specifico l'indennità proposta sarà il risultato di stime prudenziali basate, per quanto possibile sul confronto con beni simili e inoltre sulla particolarità del tipo di aree aventi la destinazione sotto precisata”*.

Il prezzo di un terreno posto su un argine, avente i vincoli sopra illustrati sotto il profilo territoriale, urbanistico e di uso, non appare individuabile sulla base di compravendite aventi ad oggetto superfici più ampie composte in prevalenza da terreni di pregio come frutteti che valorizzano il bene solo apparentemente nel suo complesso, ma non in concreto nelle sue distinte porzioni, aventi un valore intrinseco e concreto in relazione alle loro caratteristiche effettive ove venissero interessate da una apposita compravendita dedicata alle sole medesime.

Il calcolo proposto dall'osservante evidenzia in ogni caso anche una vistosa incongruenza stabilendo per circa 4,3 Ha di argine fluviale avente qualità canneto o improduttivo un importo pari ad euro 594.200,00 pari a circa 135.500 €/Ha, importo sovrastimato anche per colture pregiate presenti sul territorio.

Circa l'eventuale spettanza di indennità aggiuntiva da riconoscere ai coltivatori, si rinvia a quanto previsto dal DPR n. 327/2001, art. 40, in materia di espropriazioni e in particolare ai requisiti ivi previsti, in riferimento ai quali gli osservanti potranno presentare idonea documentazione.

Inoltre, circa le indennità aggiuntive per l'eventuale cessione volontaria delle aree, si precisa che, tenuto conto della nota declaratoria di legittimità costituzionale del criterio del VAM in sede di computo dell'indennità di esproprio e dell'attuale utilizzazione dei valori venali, è venuta meno l'applicazione delle maggiorazioni per cessione volontaria in relazione alle aree agricole.

Per quanto riguarda i danni per i quali gli osservanti rinviavano ad ulteriore analisi, si richiamano in questa fase le controdeduzioni alle osservazioni nn. 2, 3, 4 e 5.

Per tali motivi si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in riferimento ai valori dei terreni, rinviando per gli eventuali danni e le indennità aggiuntive per i coltivatori alla ulteriore documentazione che venisse presentata.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
(ing. Felice Calzolaio)

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)