



Provincia di Modena

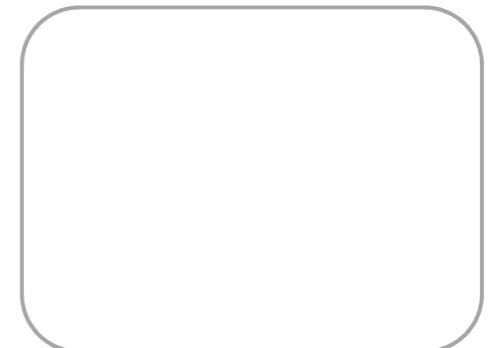
Viale Martiri della Libertà, 34 – 41121 Modena
Posta elettronica certificata provinciadimodena@cert.provincia.modena.it
Tel. 059 209 111 – Codice Fiscale Partita Iva 01375710363

PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE MODENA – GAGGIO – VILLA SORRA – CASTELFRANCO EMILIA CUP: G11B18000150003 CIG: Z9B3220794

I progettisti:

Paes. Giulia Mazzali
Arch. Chiara Canali
Geol. Saverio Ferri

Il Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Daniele Gaudio



PROGETTO DEFINITIVO

PAR-1-1-D

Piano particolare di esproprio

Luglio 2022

Mazzali Giulia, paesaggista

via Marzabotto, 10 - 40133 Bologna

mail: mazzali.paesaggista@gmail.com PEC: giulia.mazzali@archiworldpec.it

tel. 3397225818 – P.Iva: 03181100367 - CF: MZZGLI81M62F240S

DESCRIZIONE DELL'OPERA

Gli espropri di cui alla presente relazione si riferiscono al completamento del collegamento ciclopipedonale, tra Modena – Gaggio – Villa Sorra – Castelfranco Emilia. Le aree oggetto di esproprio o concessione o convenzione sono quelle relative alle sole tratte di progetto.

PUBBLICA UTILITA' DELL'OPERA

La pubblica utilità dell'opera consiste nella realizzazione del completamento del collegamento ciclopipedonale, tra Modena – Gaggio – Villa Sorra – Castelfranco Emilia per migliorare le condizioni del percorso attualmente utilizzato da ciclisti e pedoni sia tra Modena e Gaggio, sia tra Castelfranco e Villa Sorra.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEI TERRENI DA ESPROPRIARE

Il tracciato di progetto si sviluppa completamente all'interno del Comune di Castelfranco Emilia. Tra Modena e via Olmo il progetto utilizza il sedime di strade bianche e capezzagne esistenti in parte già accatastate come strade, in parte di proprietà di RFI o Demanio Acque. Dall'inizio di via Olmo il percorso ciclopipedonale è già esistente fino a via Sebenico e si prevedono solo interventi di segnaletica e l'istituzione di una servitù di passaggio con la Fondazione Coniugi Cavazza per l'attraversamento del Parco di Villa Sorra. In via Sebenico si prevede la realizzazione di un percorso ciclopipedonale in sede propria tramite l'allargamento del rilevato stradale. Il progetto prevede l'esproprio di 2 ditte catastali.

OCCUPAZIONI TEMPORANEE E SERVITU' DI PASSAGGIO

È prevista un'occupazione temporanea della durata di 3 mesi in parte delle particelle al Foglio 2 mappali 96,69,74. Si veda allegato grafico relativo alla ditta catastale Battistini Mario. È dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

È prevista l'istituzione di una servitù di passaggio con la Fondazione Coniugi Cavazza per l'attraversamento del Parco di Villa Sorra sulla capezzagna esistente sul mappale n.14, foglio n. 23. I contenuti della servitù sono riportati a seguire nella presente relazione. È prevista per il proprietario una indennità per la servitù di passaggio calcolata in misura percentuale sul valore venale.

DEFINIZIONE DELLE AREE ESPROPRIATE

Il tracciato di progetto si sviluppa prevalentemente in aree in cui è possibile mettere in atto convenzioni o concessioni. Solo le tratte 6 e 14a e 14b sono su proprietà privata ed oggetto di esproprio ed interessano 2 ditte catastali.

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

In conformità alla vigente legislazione (L. 865/71 e DPR 327/2001) e con attenzione rispetto alla numerosa giurisprudenza (in particolare la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011) le indennità di esproprio sono state così determinate:

1. indennità di esproprio: calcolata come prodotto fra la superficie oggetto di esproprio ed il valore venale dell'appezzamento di terreno dal quale viene stralciata l'area; il valore venale è stato ricavato sulla base delle rilevazioni dei prezzi minimi e massimi praticati nelle transazioni commerciali a Castelfranco Emilia e Comuni limitrofi, sulla base delle qualità culturali, con coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche di produttività, giacitura, facilità di accesso, forma ed ampiezza degli appezzamenti.

2. eventuale indennità aggiuntiva da corrispondere al proprietario coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale (sentenza Corte Costituzionale n. 11464/2016) calcolata nella misura del V.A.M. (art. 40 DPR 327/2001);

3. eventuale indennità aggiuntiva da corrispondere all'affittuario o mezzadro o partecipante (sentenza Corte Costituzionale n. 11464/2016), calcolata nella misura del V.A.M. pubblicato sul BURERT n. 191 del 11/06/2020 nel caso di conduzione diretta dell'attività agricola (art. 42 DPR 327/2001);
4. compensi per danni indotti:
 - compenso per la sconfigurazione dell'appezzamento: non si è ritenuto di riconoscerlo perché le aree espropriate sono posizionate sul margine della proprietà.
 - compenso per la diminuzione di valore dei fabbricati adiacenti: non si è ritenuto di riconoscerli perché non si ritiene che il valore dei fabbricati adiacenti diminuisca.

IVA E RITENUTA D'ACCONTO

Non sono state applicate IVA al 22% e ritenuta d'acconto perché non dovute.

ALTRI DANNI INDOTTI, IMPREVISTI, ARROTONDAMENTI

È stata calcolata una percentuale pari al 20% del valore venale per compensare eventuali altri danni indotti, imprevisti ed arrotondamenti.

DETERMINAZIONE DEL COSTO COMPLESSIVO DELL'ESPROPRIO

Le imposte di registro, le eventuali tasse ipotecarie, costi del notaio e tutto ciò che serve a concludere la procedura di esproprio sono stati calcolati nella misura forfettaria di 2.100,00 euro. Mentre il costo per frazionamenti ed accatastamenti è stato calcolato complessivamente in 4.000,00 €. I tributi catastali per gli enti pubblici non sono dovuti ai sensi dell'Art. Unico L 15/5/1954 n.228, così come vige l'esenzione da bolli ai sensi dell'art. 16 tabella B DPR 26/10/1972 n.642.

TERMINI DI TEMPO PER LE ESPROPRIAZIONI E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Le pratiche di espropriazione dovranno iniziare dalla approvazione del codesto progetto con contestuale dichiarazione della pubblica utilità dell'opera.

ALLEGATI

Seguono:

- 1) contenuto della servitù di passaggio prevista sul mappale n. 14 foglio n. 23;
- 2) le tabelle riepilogative del piano particellare di esproprio;
- 3) la tabella riassuntiva del costo complessivo di esproprio;
- 4) gli allegati grafici al piano particellare:
 - ALLEGATO 1/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Rete Ferroviaria SPA – Foglio 34 particella 3 e 159;
 - ALLEGATO 2/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Rete Ferroviaria SPA – Foglio 20 particella 94;
 - ALLEGATO 3/7: tavola di approfondimento per Rete Ferroviaria SPA ai fini della convenzione;
 - ALLEGATO 4/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Demanio Pubblico dello Stato – Foglio 20 particella 127;
 - ALLEGATO 5/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Fondazione Coniugi Cavazza – Foglio 23 particella 14;
 - ALLEGATO 6/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Paganelli Farina Lorenzo – Foglio 20 particelle 108,110,112;
 - ALLEGATO 7/7: elaborato grafico relativo alla Ditta Catastale Battistini Mario – Foglio 24 particelle 96,69,73.

CONTENUTO DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO PREVISTA SUL MAPPALE N. 14 FOGLIO N. 23 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

La descrizione, l'estensione e le modalità della servitù di passaggio prevista sul mappale n. 14 foglio n. 23 del Comune di Castelfranco Emilia sono le seguenti:

- È costituito a favore della PROVINCIA DI MODENA il diritto di servitù di passaggio per la realizzazione di una pista ciclopipedonale su parte dei mappali riportata graficamente nell'allegato 5/7 e così identificati:

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

N. PPE	Foglio	Mappale	Sup. catastale (mq)	Qualità effettiva	Qualità catastale	Sup. interessata dalla servitù (mq)
3	23	14	23.698	Capezzagna irriguo	Seminativo	3.590

- La PROVINCIA DI MODENA acquisisce il diritto di passaggio sulle aree nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Sono a carico della PROVINCIA tutte le spese relative alla realizzazione dell'itinerario ciclopipedonale;
- La PROVINCIA definisce le regole per il corretto uso della pista ciclopipedonale da parte dell'utenza anche attraverso opportuna segnaletica;
- La servitù di passaggio si intende costituita in perpetuo;
- L'area asservita a servitù di passaggio sarà attrezzata a cura e spese della PROVINCIA a pista ciclabile e pedonale (comprensiva di segnaletica) con caratteristiche indicate nel relativo progetto; sarà permanentemente aperta al pubblico limitatamente al transito pedonale e ciclabile secondo le modalità e le indicazioni contenute nella segnaletica che verrà apposta sul tratto asservito;
- Il PROPRIETARIO dovrà mantenere la sede stradale libera da fango o detriti, acque e vegetazione legati allo svolgimento delle attività agricole;
- La PROVINCIA si assume gli oneri legati alla manutenzione ordinaria e straordinaria della pista ciclabile;
- La PROVINCIA ha facoltà di accedere in ogni tempo e con qualsiasi mezzo all'area asservita con finalità legate alla sorveglianza ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria della pista ciclopipedonale;
- Per l'imposizione della servitù perpetua di pubblico passaggio si prevede la corresponsione di un'indennità determinata in percentuale sull'indennità di esproprio;
- Restano a carico della proprietà i tributi e gli altri oneri gravanti sui fondi;
- È imposto l'obbligo tra le parti di astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio al libero passaggio e diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.

PARTICELLARE CONCESSIONI / CONVENZIONI																						
Comune di Castelfranco Emilia (MO) - Regione agraria 6																						
N. PPE	DITTA CATASTALE	PROPRIETA' REALE E INDIRIZZI	Foglio	Mappale	Superficie complessiva mq	Qualità catastale	Qualità effettiva	Coltivato (proprietario C.D. o I.A.P.) SI/NO	Edificabile: SI – NO - EDIFICATA	Affittuario (requisiti art. 42 D.P.R. 327/2001) - anagrafica	Superficie in concessione mq	Superficie in occupazione temporanea mq	Superficie in asservimento mq	V.A.M./mq	Valore venale/mq	Indennità esproprio (V.V. dell'area e danni) o servitù (% del V.V.)	I.V.A. 22%	Indennità aggiuntiva proprietario c.d. o i.a.p.	Totale con I.V.A. o indennità aggiuntiva c.d.	Ritenuta 20% SI/NO	Indennità per occupazione temporanea - ___ anni/mesi (art. 50 D.P.R. 327/2001)	Indennità affittuario
1	RETE FERROVIARIA SPA con sede in ROMA (RM)		34	159	488	SEMINATIVO	CAPEZZAGNA		NO		488	0	0	3,10	0,00	0,00	0,00			NO	0	
			34	3	20.650	FERROVIA SP	FERROVIA SP		NO		230	0	0		0,00	0,00	0,00			NO	0	
			20	94	2.255	FRUTT IRRIG	CAPEZZAGNA		NO		2.255	0	0	5,30	0,00	0,00	0,00			NO	0	
																		- €				
2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (PER LE OPERE IDRAULICHE DI 2 CATEGORIA)		20	127	68	PRATO	CAPEZZAGNA		NO		68	0	0		0,00	0,00	0,00			NO	0	
																		- €				
																		TOTALE	- €			

PARTICELLARE SERVITU'																						
Comune di Castelfranco Emilia (MO) - Regione agraria 6																						
N. PPE	DITTA CATASTALE	PROPRIETA' REALE E INDIRIZZI	Foglio	Mappale	Superficie complessiva mq	Qualità catastale	Qualità effettiva	Coltivato (proprietario C.D. o I.A.P.) SI/NO	Edificabile: SI – NO - EDIFICATA	Affittuario (requisiti art. 42 D.P.R. 327/2001) - anagrafica	Superficie interessata dalla servitù mq	Superficie in occupazione temporanea mq	Superficie in asservimento mq	V.A.M./mq	Valore venale/mq	Indennità servitù (% del V.V.)	I.V.A. 22%	Indennità aggiuntiva proprietario c.d. o i.a.p.	Totale con I.V.A. o indennità aggiuntiva c.d.	Ritenuta 20% SI/NO	Indennità per occupazione temporanea - ___ anni/mesi (art. 50 D.P.R. 327/2001)	Indennità affittuario
3	FONDAZIONE CONIUGI CAVAZZA con sede in MODENA (MO) 80001970369 Proprieta'1/1	FONDAZIONE CONIUGI CAVAZZA con sede in MODENA (MO) 80001970369 Proprieta'1/1	23	14	23.698	SEMIN IRRIG	CAPEZZAGNA	NO	NO	NO	3.590	0	0	3,70	3,70	2.656,60	0,00		2.656,60	NO	0	
																		2.656,60 €				
																		TOTALE	2.656,60 €			

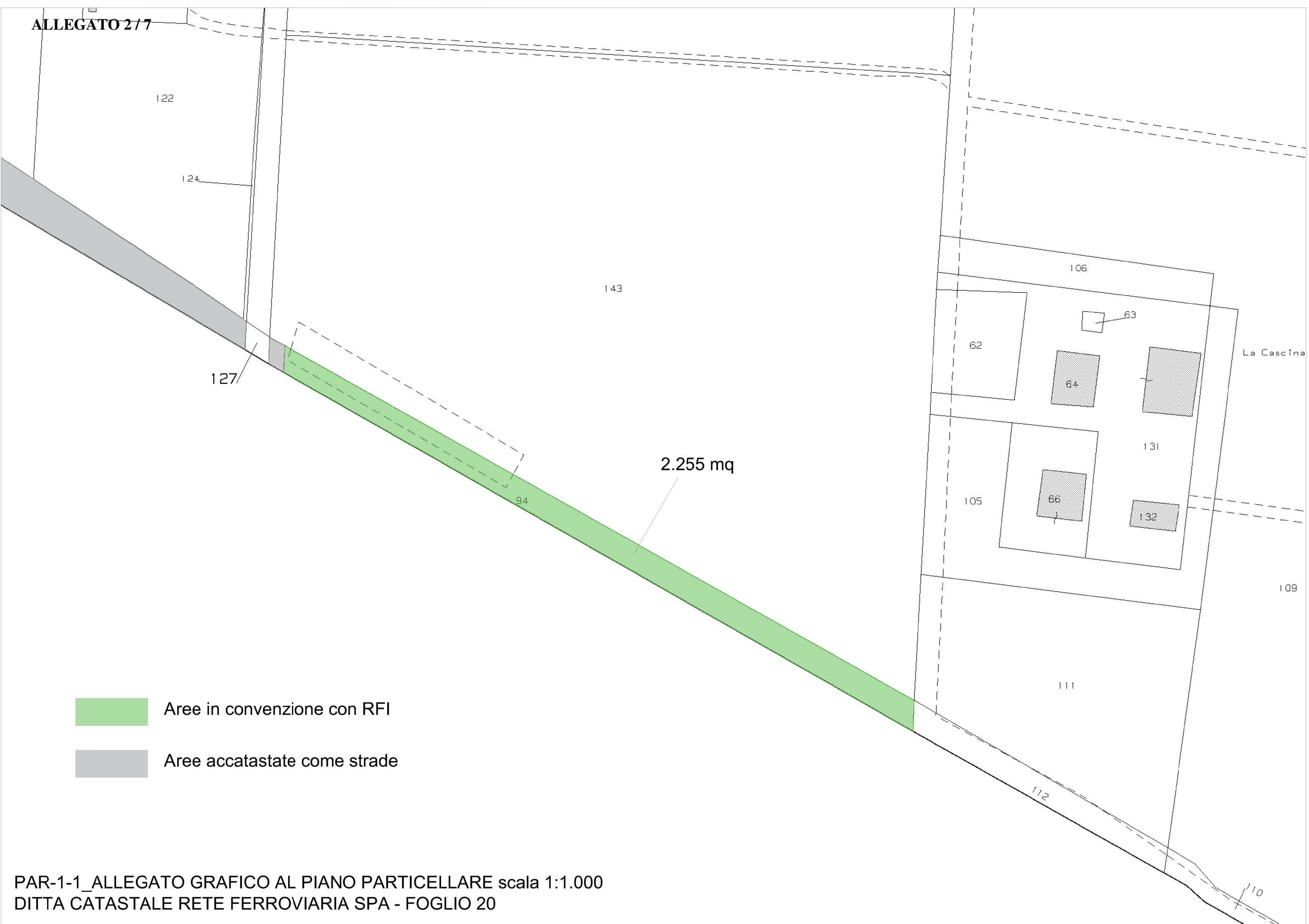
PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO																						
Comune di Castelfranco Emilia (MO) - Regione agraria 6																						
N. PPE	DITTA CATASTALE	PROPRIETA' REALE E INDIRIZZI	Foglio	Mappale	Superficie complessiva mq	Qualità catastale	Qualità effettiva	Coltivato (proprietario C.D. o I.A.P.) SI/NO	Edificabile: SI – NO – EDIFICATA	Affittuario (requisiti art. 42 D.P.R. 327/2001) - anagrafica	Superficie in esproprio mq	Superficie in occupazione temporanea mq	Superficie in asservimento mq	V.A.M./mq	Valore venale/mq	Indennità esproprio (V.V. dell'area e danni) o servitù (% del V.V.)	I.V.A. 22%	Indennità aggiuntiva proprietario c.d. o i.a.p.	Totale con I.V.A. o indennità aggiuntiva c.d.	Ritenuta 20% SI/NO	Indennità per occupazione temporanea - ___ anni/mesi (art. 50 D.P.R. 327/2001)	Indennità affittuario
4	PAGANELLI FARINA LORENZO nato a MODENA (MO) il 16/04/1966 PGNLNZ66D16F257F Proprieta' 1/1	PAGANELLI FARINA LORENZO, residente in VIALE LODOVICO ANTONIO MURATORI N 66 INT 3, 41124 - MODENA (MO)	20	112	351	SEMINATIVO	SEMINATIVO	NO	NO	/	351	0	0	3,10 €	4,96 €	1.740,96 €	- €	- €	1.740,96	NO	- €	- €
			20	110	572	SEMINATIVO	SEMINATIVO	NO	NO	/	572	0	0	3,10 €	4,96 €	2.837,12 €	- €	- €	2.837,12	NO	- €	- €
			20	108	1.493	SEMINATIVO	SEMINATIVO	NO	NO	/	1.493	0	0	3,10 €	4,96 €	7.405,28 €	- €	- €	7.405,28	NO	- €	- €
																11.983,36 €		- €		- €		
5	BATTISTINI MARIO nato a CASTELFRANCO EMILIA (MO) il 07/02/1952 B TTMRA52B07C107A Proprieta' 1/1	BATTISTINI MARIO, residente in VIA SEBENICO N 5 PANZANO, 41013 - CASTELFRANCO EMILIA (MO)	24	69	1.100	SEMINATIVO	SEMINATIVO	SI	NO	/	168	160	0	3,10 €	4,96 €	833,28 €	0,00	520,80 €	1.354,08	NO	16,53 €	- €
			24	96	2.689	ENTE URBANO	AREA CORTILIVA	SI	NO	/	112	358	0		20,00 €	2.240,00 €	0,00	- €	2.240,00	NO	149,17 €	- €
			24	73	50.177	SEMINATIVO IRRIGUO	SEMINATIVO IRRIGUO	SI	NO	/	2	38	0	3,70 €	5,70 €	11,40 €	0,00	7,40 €	18,80	NO	4,51 €	- €
																			3.612,88 €	170,21 €	- €	
																TOTALE		15.596,24 €		170,21 €		

TABELLA RIASSUNTIVA

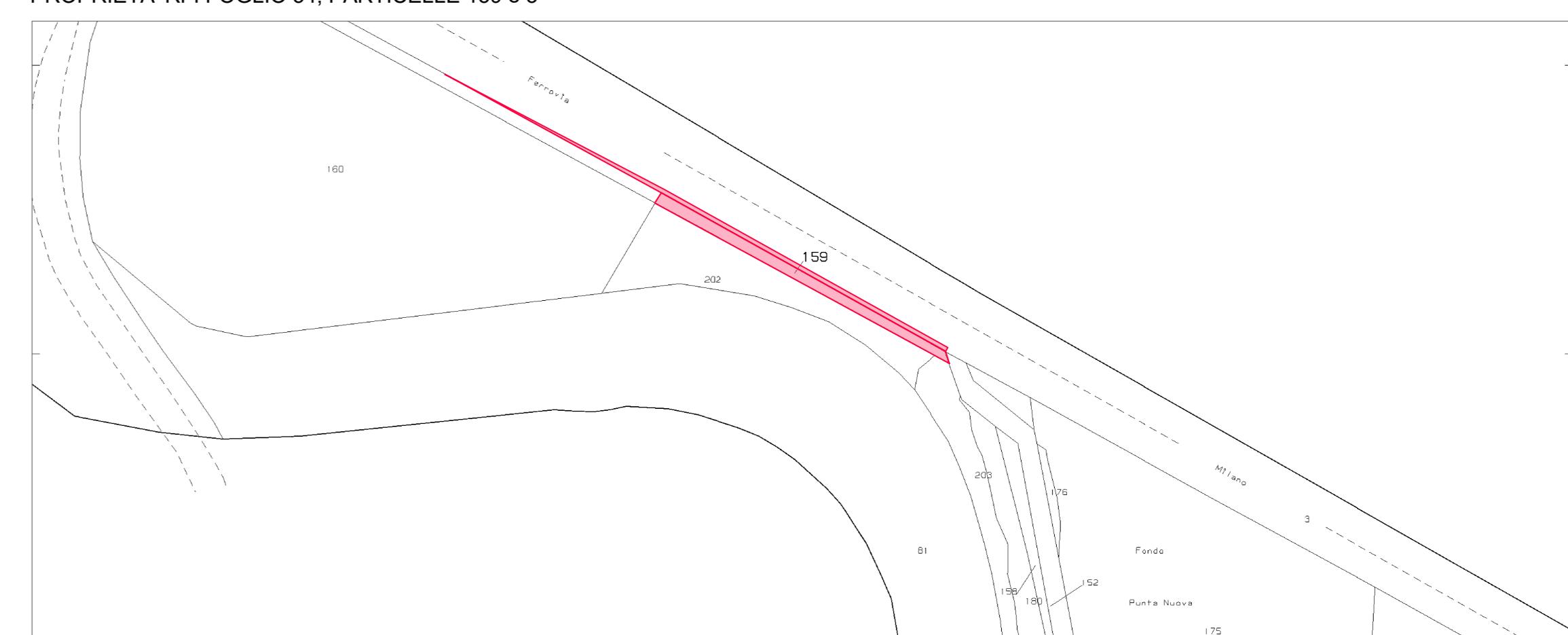
Totale indennità ai proprietari	18.252,84 €
Totale indennità affittuario	- €
Totale indennità occupazione temporanea	170,21 €
Totale altri danni indotti, imprevisti, arrotondamenti	3.650,57 €
Spese per frazionamento e accatastamento	4.000,00 €
Spese per tributi (imposta di registro, tassa ipotecaria...)	2.100,00 €
TOTALE	28.173,62 €

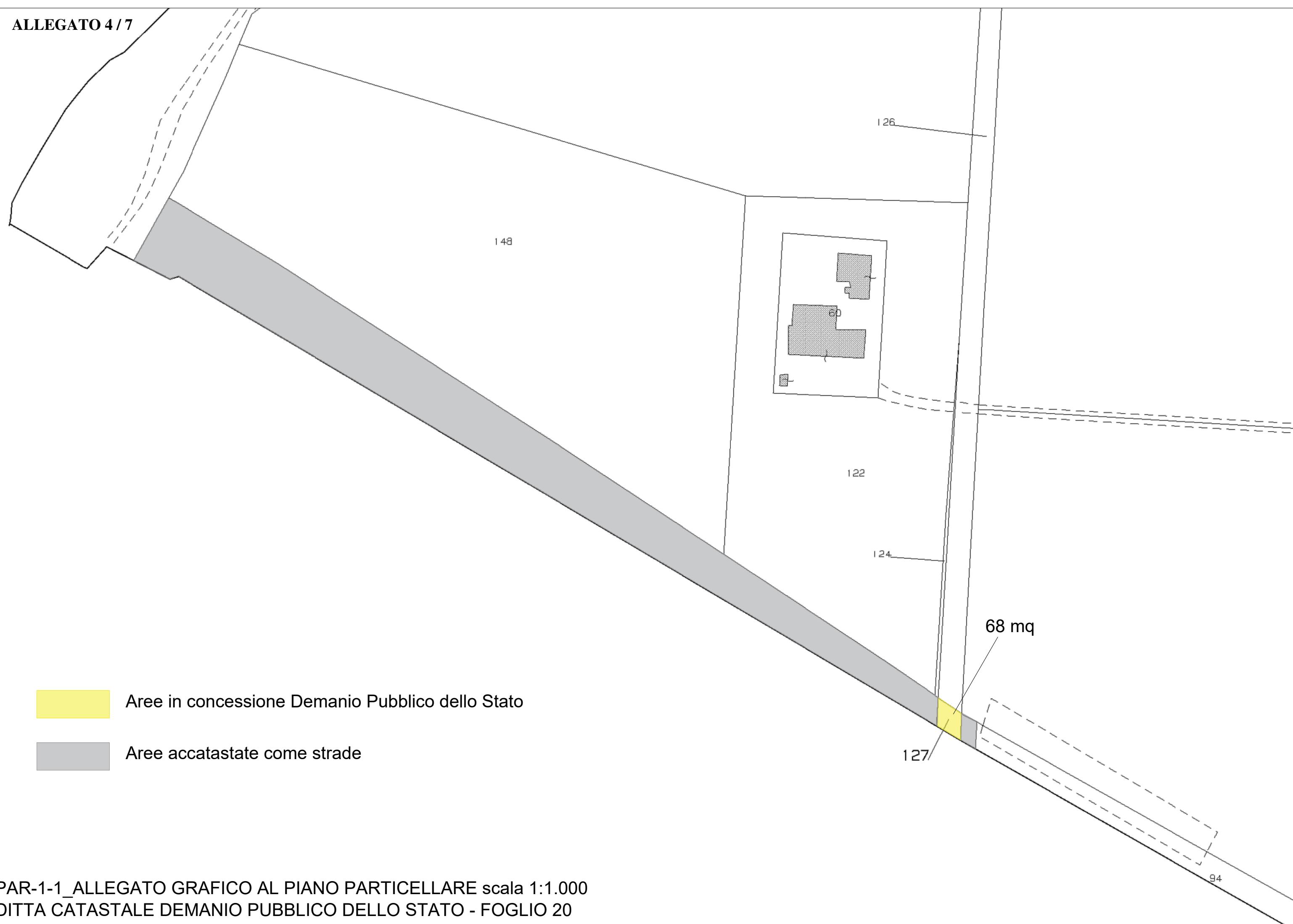
ALLEGATO 1 / 7



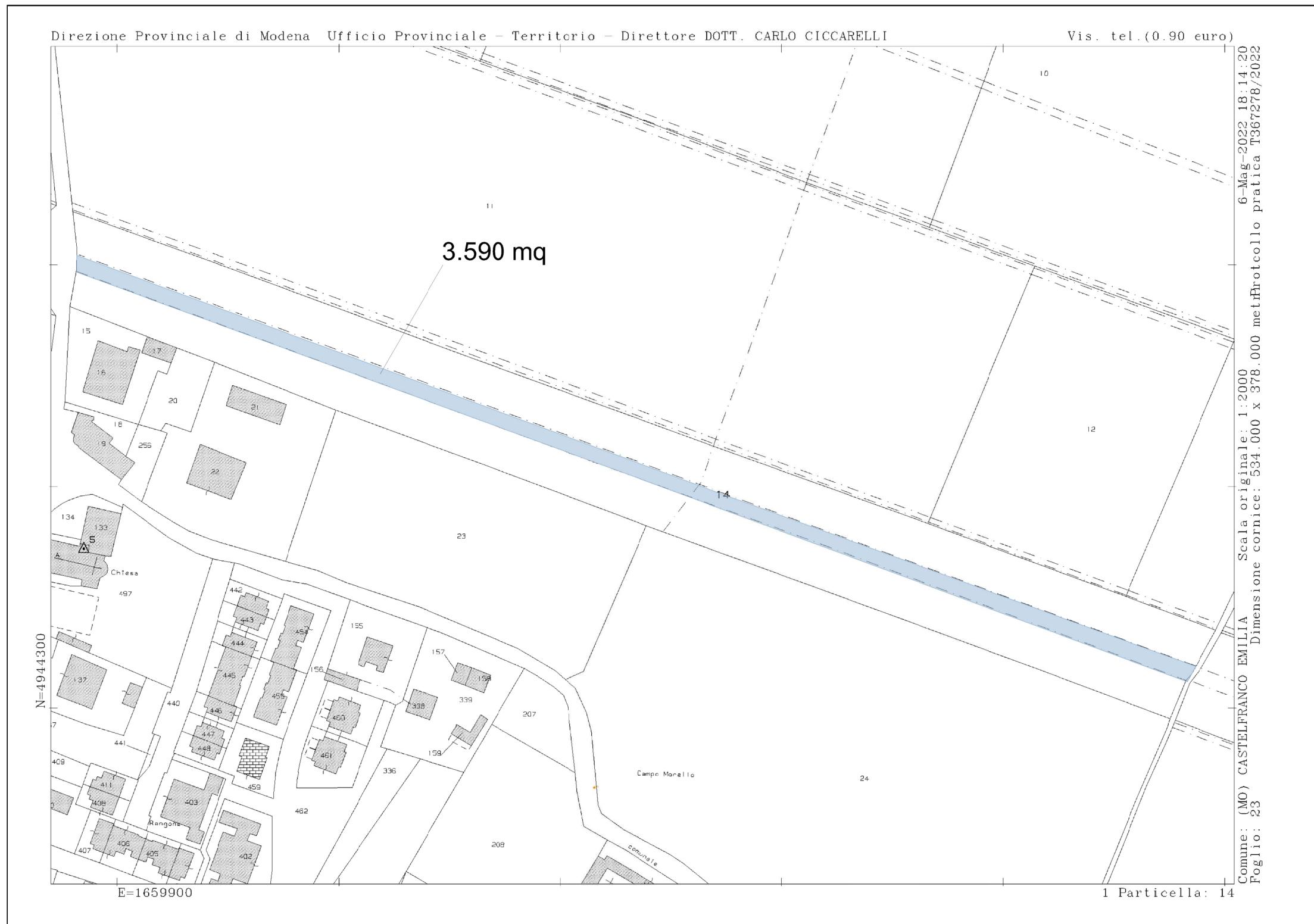
ALLEGATO 2/7

PLANIMETRIA, scala 1:500

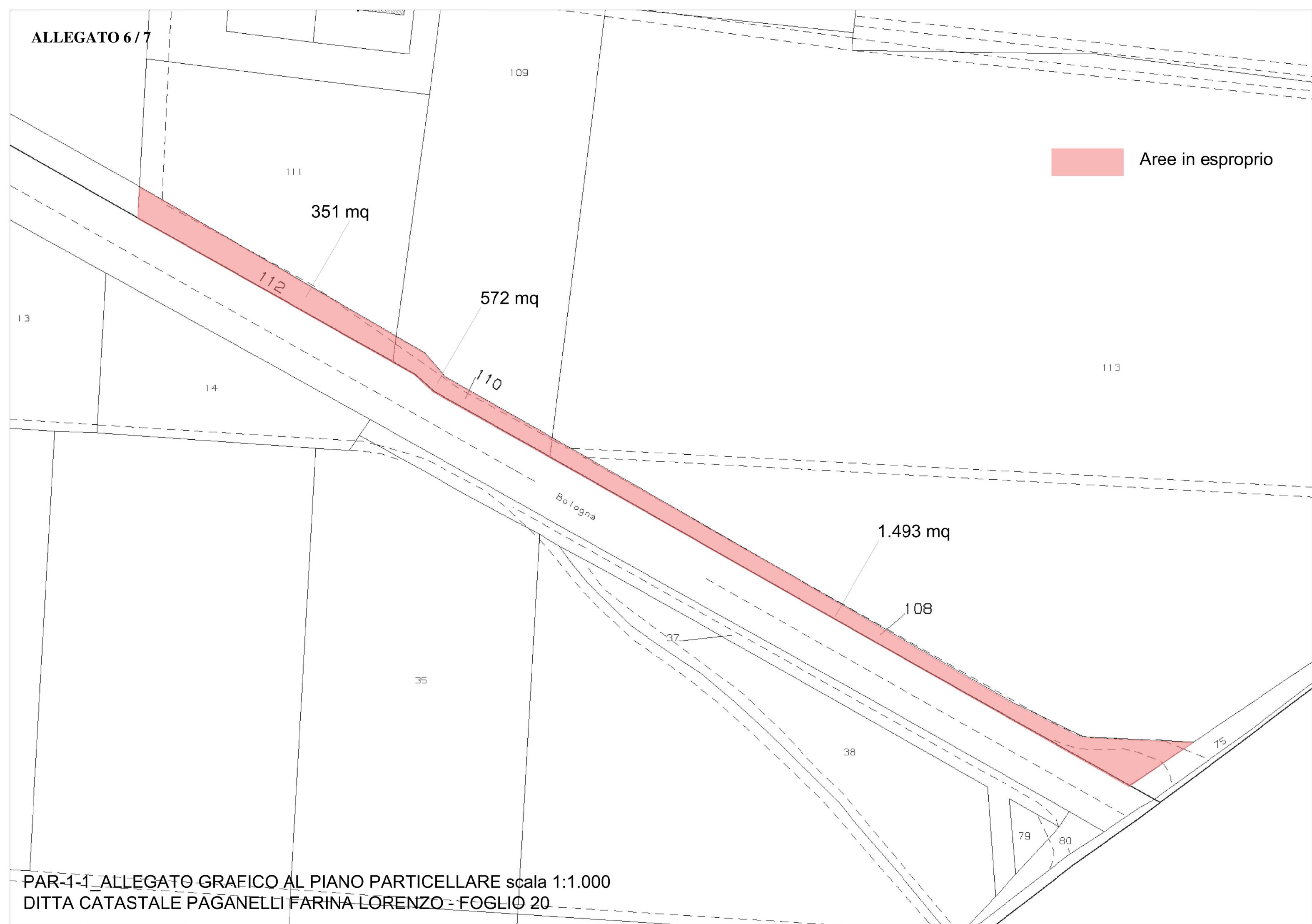
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
PROPRIETÀ RFI FOGLIO 34, PARTICELLE 159 e 3

ALLEGATO 4/7

Arearie di istituzione servitù di passaggio



ALLEGATO 6/7



ALLEGATO 7/7