

IL PRESIDENTE
IN QUALITA' DI COMMISSARIO DELEGATO
AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L. N. 74/2012
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122 DELL'1/08/2012



Decreto n. 431 del 9 marzo 2015

**Procedimento espropriativo e di occupazione temporanea delle aree finalizzate alla realizzazione di Palestre Scolastiche Temporanee (PST), Lotto 5, Vigarano Mainarda (Fe). Esproprio ed occupazione di un'ulteriore area di 3600 mq.
Determinazione dell'indennità di occupazione e di espropriazione delle aree private.**

Vista la Legge 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;

Visto l'art. 8 della L. R. n.1 del 2005, recante "Norme in materia di protezione civile";

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 Maggio 2012 recante la dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Decreto Legge 4 novembre 2002 n. 245, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2002, n. 286;

Visti i Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 Maggio con i quali è stato dichiarato lo stato d'emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia e Mantova i giorni 20 e 29 maggio 2012 ed è stata disposta la delega al capo del dipartimento della Protezione Civile ad emanare ordinanze in deroga ad ogni disposizione vigente e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico;

Visto il Decreto Legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito con modificazioni in Legge n. 122 del 01 agosto 2012, recante "interventi urgenti in favore delle aree colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012";

Visto l'articolo 10 del Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83, convertito con modificazioni in Legge n. 134 del 7 agosto 2012 recante "misure urgenti per la crescita del paese";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legge n. 43 del 26.04.2013 convertito, con modificazioni, nella Legge 24 giugno 2013, n. 71, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015", che tra gli altri, prorogava al 31.12.2014 lo stato di emergenza nei territori colpiti dagli eventi calamitosi;

Visto, altresì, l'articolo 7, comma 9 ter del decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014 convertito

con modificazioni dalla Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, con il quale è stato ulteriormente prorogato al 31.12.2015 lo stato di emergenza conseguente agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012;

Visto il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

Preso atto che il giorno 29 dicembre 2014 si è insediato il nuovo Presidente della Regione Emilia Romagna Stefano Bonaccini che ricopre da tale data anche le funzioni di Commissario delegato per la realizzazione degli interventi per la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 secondo il disposto dell'art. 1 del decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito con modificazioni, dalla legge 1 agosto 2012, n. 122;

Visto in particolare il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012, convertito con modifiche nella Legge n. 134 del 07/08/2012, che recita: "i Commissari delegati di cui all'art. 1 comma 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012, n. 74, provvedono, nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, interessate dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, per i quali è stato adottato il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 1° giugno 2012 di differimento dei termini per l'adempimento degli obblighi tributari, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana n. 130 del 6 giugno 2012, nonché di quelli ulteriori indicati nei successivi decreti adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, in termini di somma urgenza alla progettazione e realizzazione di moduli temporanei abitativi – destinati all'alloggiamento provvisorio delle persone la cui abitazione è stata distrutta o dichiarata inagibile con esito di rilevazione dei danni di tipo "E" o "F", ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 maggio 2011 – ovvero destinati ad attività scolastica ed uffici pubblici, nonché delle connesse opere di urbanizzazione e servizi, per consentire la più sollecita sistemazione delle persone fisiche ivi residenti o stabilmente dimoranti, ove non abbiamo avuto assicurata altra sistemazione nell'ambito degli stessi comuni o dei comuni limitrofi";

Preso atto che il comma 2 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012, convertito con modifiche nella L. n. 134 del 07/08/2012, dispone che i "Commissari delegati provvedono, sentiti i sindaci dei comuni interessati, alla localizzazione delle aree destinate alla realizzazione dei moduli di cui al comma 1, anche in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, utilizzando prioritariamente le aree di ricovero individuate nei piani di emergenza. Il provvedimento di localizzazione comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere e costituisce decreto di occupazione d'urgenza delle aree individuate";

Ravvisato che il programma operativo scuole è stato rimodulato con ordinanza n. 78 del 21/11/2012 per la realizzazione delle Palestre Scolastiche Temporanee (PST);

Visto che con ordinanza n. 84 del 05/12/2012 è stato conseguentemente approvato il "Programma Operativo Scuole. Realizzazione palestre scolastiche temporanee", il quale prevede il piano degli interventi da realizzare immediatamente per la realizzazione delle palestre temporanee a servizio degli edifici scolastici temporanei, per consentire il pieno svolgimento dell'attività scolastica, anche con le attività fisiche.

Rilevato che i Comuni e le Province interessate hanno provveduto ad inviare l'indicazione delle aree all'interno delle quali realizzare le palestre scolastiche temporanee (PST);

Considerato che il “Programma Operativo Scuole. Realizzazione palestre scolastiche temporanee” è stato sottoposto al Comitato Istituzionale, istituito ai sensi dell’ordinanza n. 1 dell’8 giugno 2012, che lo ha condiviso;

Rilevato che con ordinanza n. 80 del 22/11/2012 e successive modifiche e integrazioni si è provveduto alla localizzazione delle aree ed a disporre la loro occupazione d’urgenza, cui è conseguita la contestuale redazione dello stato di consistenza e l’immissione in possesso delle aree, previa redazione dei relativi verbali, agli atti della Struttura Tecnica del Commissario Delegato;

Preso atto che con la suddetta ordinanza 80/2012 è stata localizzata, per la realizzazione della Palestra Scolastica Temporanea (PST) di cui al Lotto 5, l’area individuata al Foglio 29 Mappale 1909 (parte) nel Comune di Vigarano Mainarda (Fe) per una superficie di 8700 mq e con decreto n. 357 del 07/03/2014 il Commissario Delegato ha provveduto a determinare l’indennità di esproprio ed occupazione ed a notificarla alla ditta proprietaria;

Rilevato che il comune di Vigarano Mainarda (Fe) per il medesimo lotto 5 delle Palestre Scolastiche Temporanee (PST) ha richiesto, con nota del 11/02/2014 acquisita al protocollo con n. 6327, l’occupazione di una ulteriore area per la realizzazione di una strada di accesso alla Palestra Scolastica Temporanea, area localizzata nella medesima particella individuata al Foglio 29 Mappale 1909 (parte) dell’estensione di mq 3.600;

Dato atto che conseguentemente l’ulteriore superficie di mq 3.600 del mappale 1909 è stata localizzata con ordinanza n. 12 del 20/02/2014;

Rilevato che il mappale 1909 risulta ora frazionato nei mappali 4466, 4467, 4468 e 4469 e che l’area di 3600 mq è individuata dal mappale 4468;

Preso atto che ai sensi dei commi 2 e 3 dell’art. 10 del D.L. 83/2012, in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, la localizzazione delle aree costituisce variante delle stesse e produce l’effetto della imposizione del vincolo preordinato alla espropriazione;

Tenuto conto che con ordinanza n. 84 del 05/12/2012 è stata approvata la documentazione e gli atti di gara per la procedura aperta per la realizzazione delle Palestre Scolastiche Temporanee (PST) e che la spesa complessiva, più volte rimodulata, da ultimo con ordinanza n. 7 del 04/02/2015, trova copertura finanziaria con le risorse assicurate dal fondo di cui all’articolo 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni con legge n. 122 del 1° agosto 2012;

Dato atto che, a seguito dell’esperimento delle procedure di gara per la realizzazione delle Palestre Scolastiche Temporanee (PST), sono attualmente in corso di realizzazione i lavori, richiesti dalle Amministrazioni Comunali di riferimento, relativi alle strutture provvisorie ultimate e ubicate sul lotto in argomento;

Considerato che le palestre scolastiche temporanee (PST), e le relative opere di urbanizzazione, pur avendo carattere provvisorio, sono comunque destinate ad una durevole utilizzazione, in relazione al periodo di tempo presumibilmente necessario per la ricostruzione delle palestre distrutte o alla riparazione di quelle gravemente danneggiate o di quelle inagibili.

Tenuto conto che il comma 4 dell’art. 10 del D.L. 83/2012 prevede che l’indennità provvisoria e quella di occupazione temporanea vada determinata entro 12 mesi dalla data di immissione in possesso;

Rilevato che a seguito dei decreti n. 131 del 05/11/2012 e n. 498 del 31 marzo 2014 ed ulteriore proroga fino al 31/12/2015, (nota di richiesta CR/2014/45862 del 23/12/2014 confermata dall'Agenzia delle Entrate con nota prot. 3140 del 23/01/2015) è stato disposto di avvalersi dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) al fine di effettuare le operazioni di immissione in possesso, nonché la determinazione dell'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea;

Dato atto che conseguentemente per la determinazione dell'indennità oggetto del presente procedimento espropriativo, ci si è avvalsi della competenza dell'Agenzia delle Entrate che ha elaborato le predette quantificazioni in schede dedicate ad ogni proprietà interessata e conservate agli atti dell'Autorità Espropriante;

Verificato che l'Agenzia delle Entrate, mediante le varie sedi di riferimento, ha trasmesso tutti gli elementi di dettaglio riferiti all'area analizzata, nonché proposto l'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea e precisamente per il Lotto 5 con nota trasmessa tramite PEC ed assunta la protocollo del Commissario Delegato CR/2015/10171 del 09/03/2015;

Valutato che la scheda redatta dall'Agenzia delle Entrate di cui al protocollo su indicato risulta coincidente con le aree effettivamente occupate e che pertanto occorre procedere alla determinazione dell'indennità provvisoria di espropriazione e di occupazione temporanea, nella medesima scheda quantificata;

Rilevato quindi che l'indennità provvisoria e di occupazione temporanea quantificata debba essere notificata alla ditta destinataria del provvedimento ai sensi dell'art. 20, comma 4, e dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 10, comma 4, del D.L. 83/2012;

Dato atto che l'importo necessario per procedere alla liquidazione dell'indennità come determinata in allegato è ricompreso nei quadri economici degli interventi approvati con le ordinanze più sopra indicate;

DECRETA

- 1) di determinare l'indennità provvisoria di espropriazione e di occupazione temporanea, riferita all'ulteriore area della superficie di 3600 mq, del foglio 29 mappale 1909 (attuale mappale 4468) in comune di Vigarano Mainarda (Fe), occupata ed immessa nel possesso, necessaria alla realizzazione della Palestra Scolastica Temporanea (PST), Lotti 5, descritta nell'allegato nr. 1, che forma parte integrante e sostanziale del presente decreto, corredato dalla relativa relazione esplicativa per la Ditta interessata, per un totale di n. 1 proprietario;
- 2) di dare atto che la presente quantificazione dell'indennità provvisoria di espropriazione è effettuata ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. 327/2001 e a norma dell'art. 10, comma 4, del D.L. 83/2012, che la stessa sarà notificata nelle forme degli atti processuali civili, e che la Ditta interessata, a norma dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 327/2011, potrà fornire ogni elemento utile ai fini della determinazione dell'indennità definitiva di cui all'art. 21 e s.s. del medesimo D.P.R. 327/2001;
- 3) di dare atto altresì che la presente quantificazione dell'indennità provvisoria di occupazione temporanea è effettuata ai sensi dell'art. 50, comma 1, del D.P.R. 327/2001 e a norma

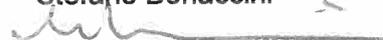
dell'art. 10, comma 4, del D.L. 83/2012, che la stessa sarà notificata nelle forme degli atti processuali civili, che la Ditta interessata potrà fornire eventuali elementi utili ai fini della sua determinazione;

- 4) di autorizzare la spesa per la notifica dell'indennità provvisoria di espropriazione e di occupazione temporanea, mediante bonifico all'Ufficio Notifiche Civili - UNEP presso la Corte di Appello di Bologna, secondo gli importi indicati dagli uffici all'uopo preposti che saranno liquidati con successivo provvedimento;
- 5) di dare atto che le spese di notifica trovano copertura finanziaria nell'ambito dello stanziamento previsto dall'articolo 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 dello 01.08.2012, come indicato nelle ordinanze indicate in narrativa e che per le stesse sarà dato incarico all'Agenzia Regionale di Protezione Civile, per l'emissione dei relativi ordinativi, con successivo provvedimento.

Bologna li,

9 MAR. 2015

Stefano Bonaccini



prot. n°
del

oggetto

Determinazione del valore unitario di mercato da utilizzarsi per il calcolo dell'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea, da parte del Commissario Delegato, per l'area destinata alla realizzazione di una strada di accesso alla Palestra Scolastica Temporanea di cui all'art. 10 comma 4 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 134. Vigarano Mainarda - Lotto n. 5.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio
Viale Cavour, 73 - 44100 Ferrara tel. 0532228111 - up_ferrara@agenziaentrate.it



committente

Commissario Delegato - Presidente della regione Emilia Romagna
Viale Aldo Moro, 64 - 40127 Bologna

Allegato a prot. n° del

Determinazione del valore unitario di mercato da utilizzarsi per il calcolo dell'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea, da parte del Commissario Delegato, per l'area destinata alla realizzazione di una strada di accesso alla Palestra Scolastica Temporanea di cui all'art. 10 comma 4 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 134.

**Vigarano Mainarda – Lotto n. 5
PST (Palestre Scolastiche Temporanee)**

Riferimenti:

- Protocollo d'intesa del 06 novembre 2012 per attività di supporto al Commissario delegato di cui al D.L. 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni nella L. 1 agosto 2012 n. 122; come integrato dall'Accordo n. RPI.2014.0000348 del 08/07/2014
- Ordinanza Commissariale n. 80 del 22/11/2012, relativa alla localizzazione di aree destinate alla realizzazione di Palestre Scolastiche Temporanee (PST)
- Ordinanza Commissariale n. 12 del 20/02/2014, relativa alla localizzazione di aree ad integrazione della Ordinanza n. 80 del 22/11/2012
- Protocollo/data del verbale di presa in possesso: n. 2126 del 10/03/2014 (coincidente con la data del sopralluogo)
- Data di riferimento della stima: 29/05/2012

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - ASPETTI GENERALI INFLUENTI SULLA PROCEDURA ESTIMATIVA	4
1 RICHAMI NORMATIVI	4
1.1 ASSUNZIONI ESTIMALI CONFORMATIVE DELLA CONSULENZA	6
PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
2 DESCRIZIONE IMMOBILE.....	6
2.1 DATI CATASTALI	6
2.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	7
2.3 DATI DI CONSISTENZA.....	7
2.4 DATI URBANISTICI	7
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3. SCOPO DELLA STIMA	8
3.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	8
3.2 TERRENI NON EDIFICABILI	9
CONCLUSIONI	12

PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara-Territorio (di seguito "Agenzia"), per incarico conferito dal Commissario Delegato-Presidente della Regione Emilia Romagna ("Commissario") con nota n. 8786 del 02/03/2015, nell'ambito del Protocollo d'Intesa sottoscritto, in data 06/11/2012, tra Commissario ed Agenzia di cui al prot. 55210/2012, come integrato dall'Accordo n. RPI.2014.0000348 del 08/07/2014 e successive note di richiesta/conferma di proroga del suddetto Accordo al 31/12/2015.

A seguito degli eventi sismici avvenuti nell'anno 2012, che hanno colpito vari Comuni delle province di Bologna, Ferrara, Modena e Reggio Emilia, con provvedimento di localizzazione di cui all'Ordinanza Commissariale n. 12 del 20/02/2014 è stata autorizzata, in via d'urgenza, l'occupazione di area, per la quale è stato redatto apposito verbale di consistenza e di immissione in possesso, da destinare alla realizzazione di una strada di accesso alla Palestra Scolastica Temporanea, di cui all'Ordinanza Commissariale n. 80 del 22/11/2012.

Detto provvedimento comporta dichiarazione di pubblica utilità e produce l'effetto di imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.

La stima richiesta è relativa alla determinazione del valore unitario di mercato da utilizzarsi per il calcolo dell'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea da parte del Commissario Delegato, relativamente al lotto denominato "n. 5", di cui al verbale di consistenza e di immissione in possesso prot. n. 2126 del 10/03/2014.

Detto valore verrà definito sulla base dei presupposti sottoelencati:

- criteri di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, recepito dalla L.R. n. 37 del 19 dicembre 2002;
- sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 relativa al giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 che ha introdotto, per le aree edificabili, il criterio di *un ristoro integrale del danno subito per effetto dell'occupazione acquisitiva da parte della pubblica amministrazione* secondo il valore di mercato;
- sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 che estende le statuizioni di cui al capoverso precedente anche ai suoli agricoli e a quelli non suscettibili di classificazione edificatoria; anche in questo caso il ristoro per l'occupazione acquisitiva *da parte della pubblica amministrazione* dovrà avvenire secondo il valore di mercato;

- destinazioni urbanistiche degli immobili antecedenti alla data del 29 maggio 2012, ai sensi dell'art. 10 comma 4 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 134;
- elementi ed informazioni acquisite nel corso del sopralluogo eseguito ai fini dell'accertamento dello stato di consistenza e di immissione in possesso, riportate nel sopra citato verbale, nonché di ulteriori dati ed informazioni reperibili agli atti dell'Ufficio;
- assenza di vincoli, gravami, servitù insistenti sui cespiti in valutazione e non riportati nel predetto verbale;
- conformità dei beni rispetto alle norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

PARTE I - ASPETTI GENERALI INFLUENTI SULLA PROCEDURA ESTIMATIVA

1 RICHIAMI NORMATIVI

Stante il quadro normativo e giurisprudenziale sopra rappresentato, la valutazione ai fini espropriativi di beni immobili può riguardare le seguenti tre fattispecie:

- terreni non edificabili
- terreni edificabili
- terreni legalmente edificati.

Considerato che il bene da valutare è costituito da terreni privi di soprastanti edificazioni, rientrante nelle casistiche descritte ai primi due punti, la verifica preliminare da compiere è legata alla presenza dei requisiti di edificabilità legale e di fatto ed alla contemporanea assenza di vincoli di inedificabilità assoluta.

Si riportano, in calce, i testi relativi agli artt. 32 del D.P.R. 327/2001 e 20, 21 e 22 della L.R. 37/2002 che conformeranno le successive determinazioni estimative.

DPR 327/2001 - Art. 32 - Determinazione del valore del bene

1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione 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 non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.

2. Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre

circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.

3. Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

L.R. 37/2002

EDIFICABILITÀ LEGALE E DI FATTO E COMMISSIONI PROVINCIALI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE AGRICOLO MEDIO

Capo I - Edificabilità legale e di fatto

Art. 20 - Edificabilità legale

1. Ai fini della determinazione dell'entità dell'indennità di esproprio, la possibilità legale di edificare è presente nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSC ai sensi dell'articolo 28, comma 2, lettera d), della l.r. 20/2000 e nelle aree cui è riconosciuta dalle previsioni del POC.

2. Per i Comuni dotati di Piano regolatore generale (PRG), approvato ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela ed uso del territorio), l'edificabilità legale è riconosciuta:

- a) alle aree inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- b) alle aree ricadenti nei perimetri degli strumenti urbanistico-attuativi vigenti;
- c) alle aree interessate dalle previsioni del programma pluriennale di attuazione, per i Comuni dotati di tale strumento.

Art. 21 - Inedificabilità assoluta

1. Sono prive di edificabilità legale le aree per le quali il PSC, ovvero uno strumento di pianificazione territoriale generale o settoriale sovraordinato, accerti la inedificabilità assoluta per la sussistenza di limiti o vincoli ai sensi dell'articolo 6, comma 1, della l.r. 20/2000.

2. Sono altresì prive di edificabilità legale le aree non rientranti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e di quello suscettibile di urbanizzazione, definiti dal PSC ai sensi dell'articolo 28, comma 2, lettera d), della l.r. 20/2000, nonché gli ambiti compresi all'interno dei suddetti perimetri la cui trasformazione è subordinata alla realizzazione delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 2, della l.r. 20/2000.

Art. 22 - Edificabilità di fatto

1. Ferma restando la necessità dell'edificabilità legale di cui all'articolo 20, un'area possiede anche i caratteri della edificabilità di fatto quando sono già presenti o in corso di realizzazione, nell'ambito territoriale in cui l'area stessa si inserisce, le dotazioni territoriali richieste dalla legge ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. Con apposita direttiva la Regione può integrare e specificare i criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto delle aree.

1.1 ASSUNZIONI ESTIMALI CONFORMATIVE DELLA CONSULENZA

Si premettono i caratteri distintivi della presente consulenza che è costituita da un giudizio di stima basato su elementi desunti dalla generale conoscenza degli specifici segmenti del mercato immobiliare:

- conoscenza degli immobili oggetto di stima derivante dalle informazioni assunte nel verbale di consistenza e di immissione in possesso;
- valutazione al netto di anticipazioni colturali, frutti pendenti, soprassuolo e lucro cessante, danni indotti dalla frammentazione dell'azienda agricola (art. 33 T.U. 327/01), danni all'avviamento;
- valori derivati dalle conoscenze generali acquisite dall'Ufficio nel corso dello svolgimento dei compiti istituzionali, da dati storici presenti, preziosi e pubblicazioni specializzate.

PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2 DESCRIZIONE IMMOBILE

Il lotto oggetto di valutazione, di complessivi mq 3.600, denominato "n. 5", era già individuato come mappale 1909/parte nel verbale di consistenza e di immissione in possesso prot. n. 2126 del 10/03/2014.

L'area, attualmente, a seguito di frazionamento del 20/03/2014, è individuata dal mappale 4468 ubicato a nord del capoluogo comunale, in prossimità delle vie P. Borsellino/Ariosto, confina con una zona di recente edificazione oggetto di una lottizzazione di iniziativa privata a carattere residenziale non ancora completata.

Presenta forma rettangolare, natura pianeggiante; al momento dell'immissione in possesso risultava già occupato da opere di urbanizzazione, quali strada, marciapiedi, illuminazione pubblica, fognature, parcheggi, aiuole a verde, pista ciclabile.

L'accesso avviene da via Ariosto.

2.1 DATI CATASTALI

L'area, attualmente individuata dalla particella 4468, risulta contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Vigarano Mainarda con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
29	4468	-	seminativo	1	3.600 mq	€ 41,05	€ 19,52

2.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il lotto di terreno in argomento risulta, attualmente, di proprietà della sig.ra *Lodi Bertoni Stefania*, nata a Bologna il 05/08/1963.

2.3 DATI DI CONSISTENZA

Secondo la *scheda tecnica* rilasciata dalla regione Emilia Romagna ed allegata al "*Verbale di accertamento dello stato di consistenza e di immissione in possesso*" il lotto di terreno, già porzione del mappale intero 1909, attuale mappale 4468, risulta essere pari a **mq 3.600**.

2.4 DATI URBANISTICI

Per il cespite oggetto di stima si ritiene utile, ai fini valutativi, riportare le informazioni relative allo stato di pianificazione territoriale vigente al momento del sisma.

Il lotto di terreno in esame secondo il PRG, strumento urbanistico vigente alla data della valutazione (29/05/2012), in regime di salvaguardia, è considerato:

"Zona produttiva agricola E1"

Art. 65 - ZONA E1 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA

1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive. Comprende tutti i terreni a vocazione produttiva più spiccata nonchè i pascoli, ed è destinata sia all'agricoltura che alla zootecnia.

2 - Usi compatibili:

Gli usi compatibili:

U1 abitazioni

U9 servizi sociali di quartiere di tipo b e di tipo c

AG1 abitazioni agricole

AG2 strutture di servizio all'attività agricola

AG3 allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

AG5 impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, se già esistenti sul territorio agricolo , sono vietati nuovi impianti.

AG6 serre fisse

AG7 insediamenti per l'agriturismo e il turismo rurale

AG8 insediamenti per le attività sportive, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole

AG9 infrastrutture

AG10 lagoni di accumulo dei liquami

3 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- cambio delle destinazioni d'uso,
- adeguamento funzionale
- nuova costruzione

4 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto
Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
Piano di fattibilità

Mentre, in base al Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato in data 30/06/2010:

"Ambito di potenziale e alternativa localizzazione delle espansioni urbane AU 07"; è una area che ricuce il limite del centro urbano indefinito e sfrangiato a causa della presenza a ridosso dell'edificato del vecchio depuratore, ora traslato più a nord.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del valore unitario di mercato, tenuto conto delle destinazioni urbanistiche antecedenti la data del 29 maggio 2012, ai sensi dell'art. 10 comma 4 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 134; valore unitario che verrà utilizzato dal Commissario delegato per la definizione dell'indennità provvisoria di espropriazione/occupazione temporanea del lotto di terreno sopra descritto.

3.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

In merito alle metodologie estimative, in generale, è da escludere l'applicazione di un criterio di stima analitico, stante l'attuale periodo di congiuntura del settore produttivo agricolo con inevitabili ricadute, quindi, di benefici fondiari trascurabili.

Esaminati compiutamente i vari aspetti economici, per la determinazione del "più probabile valore unitario di mercato" del bene immobile oggetto del quesito estimale, si ritiene di procedere adottando il metodo estimativo "sintetico-comparativo", consistente sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente l'immobile da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nello specifico, per determinare il valore del lotto in esame bisogna individuare il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti manufatti edilizi si deve tenere conto, pertanto, del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

Si espongono di seguito i criteri che guideranno la stima puntuale del cespite in esame in relazione alle caratteristiche proprie.

3.2 TERRENI NON EDIFICABILI

Si tratta di terreni che non possiedono diritti edificatori, diversi da quelli strettamente correlati all'attività agricola, assegnati dallo strumento urbanistico.

Le caratteristiche che concorrono alla valorizzazione di questi terreni, sotto il profilo meramente espropriativo, sono quelle legate alla natura e vocazione agricola degli stessi:

- consistenza;
- accessibilità ed ubicazione;
- qualità agronomiche (conformazione, impasto del terreno, lavorabilità con mezzi meccanici, possibilità di irrigazione).

L'analisi dello specifico segmento del mercato immobiliare è stata effettuata sull'intero territorio comunale i cui ambiti, coinvolti dagli eventi sismici, oltre ad una contiguità territoriale, evidenziano anche una sostanziale omogeneità sotto l'aspetto agronomico.

A conclusione delle indagini di mercato si è provveduto a redigere la sottoriportata tabella **A**, che contempla al suo interno i dati degli atti di compravendita reperiti e le informazioni ricavate da interviste presso gli operatori specializzati nel settore immobiliare:

tabella A - ricerche di mercato

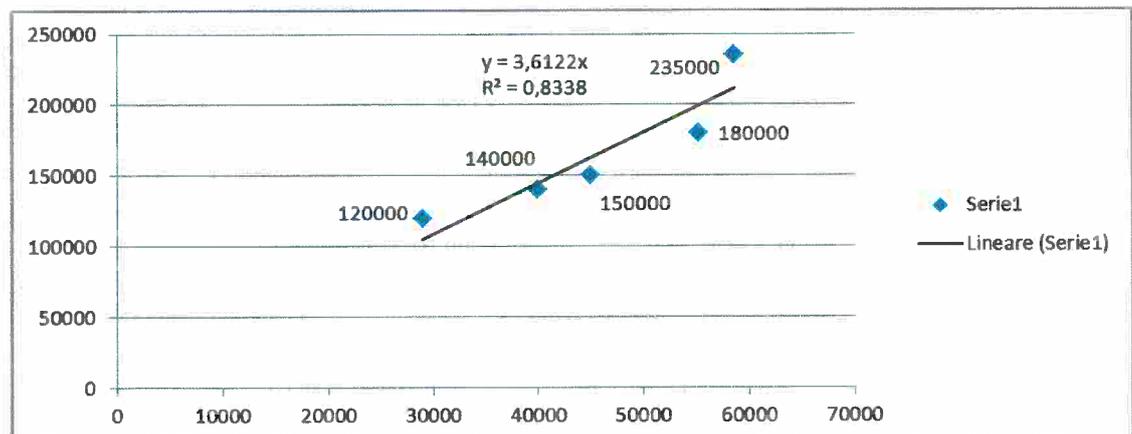
rif. n°	Ubicazione	Foglio	Mappale	Sup.mq	Prezzo/Offerita €	Valore unitario €/mq	Destinazione urbanistica	Fonte
1	Vigarano Mainarda	32	14-altri	58.583	235.000,00	4,01	zona E1 agricola	Atto notaio A. Magnani in data 17/12/2010 rep.42519/24012
2	Vigarano Mainarda	20	18-altri	29.010	120.000,00	4,13	zona E1 agricola- fascia di rispetto metanodotto	Atto notaio M. Mestieri in data 08/06/2012 rep. 36264/16708
3	Vigarano Mainarda	9	139-altri	55.185	180.000,00	3,26	zona E1 agricola	Atto notaio R. Donati in data 25/09/2012 rep. 66468/14371
4	Vigarano Mainarda	-	-	45.000	150.000	3,33	terreno agricolo	Immobiliare Forum Ferrara
5	Vigarano Mainarda	-	-	-	-	3,50	terreno agricolo	Agenzia immobiliare "Intermedia" di Ferrara

All'interno del campione degli atti di compravendita esaminato è stato riscontrato un scostamento percentuale variabile da un minimo di €/mq 3,26 ad un max di €/mq 4,13.

Le informazioni, invece, ricavate da interviste presso gli operatori specializzati nel settore immobiliare hanno comunque evidenziato, in ambito locale, un certo apprezzamento per le estensioni di terreno ubicate in posizione più agevole, facilmente raggiungibili, aventi conformazione regolare i cui valori di riferimento sono da intendersi attribuiti a terreni privi di fabbricati, di estensione media e di facile accessibilità.

Le informazioni hanno permesso, quindi, di individuare dei valori medi unitari pari a €/mq 3,33-3,50.

Nel sottostante grafico sono riportate le elaborazioni relative ai dati economici della tabella A.



Al fine di pervenire al corretto giudizio di valore, le variabili significative dei dati raccolti, riferite agli immobili di confronto, sono state omogeneizzate alle differenti caratteristiche del cespite in esame attraverso un processo di comparazione, in modo da renderli ad essi confrontabili. Ciascun valore unitario di mercato riferito al singolo bene utilizzato come elemento di raffronto è stato, così, parametrato con appropriati coefficienti che tenessero conto delle eventuali differenze con il cespite in valutazione, differenze che vengono individuate in:

- ubicazione/accessibilità
- classe di superficie
- qualità agronomica
- presenza di vincoli/servitù
- aggiornamento temporale
- alea contrattazione

Nel processo d'omogeneizzazione poi, laddove il coefficiente attribuito al valore risulti maggiore di 1, è da intendersi che l'immobile oggetto di stima presenta, per quella caratteristica, una condizione migliore rispetto al bene messo a confronto; nel caso in cui il coefficiente espresso risulti minore di 1 è da intendersi, invece, che presenta un minore apprezzamento sul mercato rispetto al bene proposto.

Qualora, infine, al valore unitario di mercato sia attribuito il coefficiente uguale a 1, è da intendersi che l'immobile oggetto di stima presenta, per quella caratteristica, identiche qualità.

Il relativo processo di omogeneizzazione viene rappresentato nella sottostante tabella **B**:

tabella B - omogeneizzazione dati										
n° n.	offerta o prezzo di vendita (€/mq)	ubicazione	coefficienti di omogeneizzazione							prezzo corretto (€/mq)
			ubicazione/accessibilità	classe di superficie	qualità agronomica	presenza di vincoli/servitù	aggiornamento temporale	alea contrattazione	coeff. correttivo	
1	4,01	Vigarano Mainarda	125	0,8	1	0,95	105	100	100	4,00
2	4,93	Vigarano Mainarda	125	1	1	0,95	1	100	100	4,90
3	3,26	Vigarano Mainarda	125	0,8	1	1	1	100	100	3,26
4	3,33	Vigarano Mainarda	125	1	1	1	0,95	0,90	107	3,56
5	3,50	Vigarano Mainarda	125	1	1	1	0,95	0,90	107	3,74
media valori omogeneizzati										3,89

Tale operazione consente di disporre di un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei comparables, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*. Il prodotto di tali coefficienti ha dato luogo al *coefficiente correttivo* indicato in tabella, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Si

calcola il valore unitario di mercato del cespite in esame, quindi, come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.

Risulta, quindi, che il valore medio unitario per il lotto di terreno agricolo in esame è pari a €/mq 3,89 e, c.t. **€/mq 3,90**.

Il valore unitario così determinato è stato verificato con i valori contenuti nella banca dati del "prezziario INEA" (Istituto Nazionale di Economia Agraria) relativo all'anno 2012, per terreni seminativi, in pianura, riportante valori compresi tra €/mq 1,78 e €/mq 3,48:

Valori fondiari per tipologia culturale, regione, provincia e zona altimetrica (in migliaia di euro per ettaro)

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia culturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	25,6	17,8	34,8	165.608
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	Totale	Seminativi e ortofloricole	25,6	17,8	34,8	165.608
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-

CONCLUSIONI

La presente valutazione viene eseguita dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara-Territorio, per incarico conferito dal Commissario Delegato-Presidente della Regione Emilia Romagna con nota n. 8786 del 02/03/2015, nell'ambito del Protocollo d'Intesa sottoscritto, in data 06/11/2012, tra Commissario ed Agenzia di cui al prot. 55210/2012, come integrato dall'Accordo n. RPI.2014.0000348 del 08/07/2014 e successive note di richiesta/conferma di proroga del suddetto Accordo al 31/12/2015.

La stima richiesta è relativa alla determinazione del valore unitario di mercato da utilizzarsi per il calcolo dell'indennità provvisoria di espropriazione e/o di occupazione temporanea da parte del Commissario Delegato, relativamente al lotto denominato "n. 5" del Comune di Vigarano Mainarda, di cui al verbale di consistenza e di immissione in possesso prot. n. 2126 del 10/03/2014, attualmente identificato dal mappale 4468 del fog. 29 del Comune di Vigarano Mainarda a seguito di frazionamento del 20/03/2014.

Detto valore è stato definito sulla base delle destinazioni urbanistiche degli immobili antecedenti alla data del 29 maggio 2012, ai sensi dell'art. 10 comma 4 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012 n. 134.

Pertanto l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, dei conteggi eseguiti, con riferimento alle destinazioni urbanistiche degli immobili antecedenti alla data del 29 maggio 2012, per il lotto di terreno in esame determina il più probabile valore unitario di mercato pari a **€ 3,90 (euro tre/90)**.

Il presente parere è reso nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari eventualmente non rilevati o evidenziati in sede di stima e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Si precisa, infine, che la presente perizia di stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Ferrara, 06/03/2015

Il Responsabile Tecnico
(Domenico Libonati)



Il Direttore
(Maurizio Caracchi)



Alla presente si allegano n. 7 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1 Inquadramento toponomastico**
- 2 Estratto di mappa catastale**
- 3 Visura catastale**
- 4 Certificato destinazione urbanistica**
- 5 Estratto PRG**
- 6 Fotografie**
- 7 Scheda tecnica Regione Emilia Romagna**

Data: 05/03/2015 - Ora: 12.40.09 Fine
Visura n.: FE0022647 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2015



Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiedente		Comune di VIGARANO MAINARDA (Codice: L.868)								
Catasto Terreni		Provincia di FERRARA								
Immobile		Foglio: 29 Particella: 4468								
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) in are ca	Destinazione	Reddito	Agricolo	
1	29	4468		.	SEMINATIVO 1	36 00	A17; A6	Euro 41,85	Euro 19,53	FRAZIONAMENTO del 20/03/2014 n. 20741/J/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. FE0022647) presentato il 20/03/2014
Nella		Particella								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	LODI BERTONI Stefania nata a BOLOGNA il 05/08/1953					LD8SPN63M5A9441*		(1) Proprietà per 100/100		

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria esente per fini istituzionali

Richiedente: PROT. DR 37797/2014

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA CATASTALE	
ALLEGATO N° 3	data 06/03/2015



COMUNE DI VIGARANO MAINARDA

- Ufficio Tecnico -

Prot. n.5/ut/mg

LI, 01/02/2013

IL CAPO UFFICIO TECNICO

Visto l'art. 12 della Legge Regionale n.23/2004;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione;

Visto il Piano Strutturale Comunale, adottato in data 30.06.2010,

CERTIFICA

che l'area censita al Foglio 29 mappali n. 1909 (parte), come risulta nell'allegato stralcio planimetrico (allegato A), è classificata:

- nel P.R.G. del Comune di Vigarano Mainarda come "Zona produttive agricole E 1"
- nel P.S.C. del Comune di Vigarano Mainarda come "Ambito di potenzialità e alternativa localizzazione delle espansioni urbane AU 07"

Si rilascia il presente per gli usi di legge, precisando che le indicazioni qui contenute, in caso di utilizzazione edificatoria, dovranno essere verificate nei confronti dell'esistente ed all'osservanza di tutte le norme urbanistiche e regolamentari vigenti.

IL CAPO UFFICIO TECNICO
- Ing. Massimo Chiarelli -



44049 VIGARANO MAINARDA - Via Municipio 1 - Fax 0532/436563 - Tel. 0532/436857
www.comune.vigarano.fe.it
e-mail: edilizia-privata@comune.vigarano.fe.it

Orario apertura: Lunedì, Martedì e Giovedì dalle 8,30 alle 12,30;
Martedì e Giovedì dalle 15 alle 17,30

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO
N° 4

data
06/03/2015



FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 6	data 06/03/2015

Regione Emilia-Romagna

IL COMMISSARIO DELEGATO

**RICOSTRUZIONE
SISMA 2012**

**PALESTRE SCOLASTICHE
TEMPORANEE**

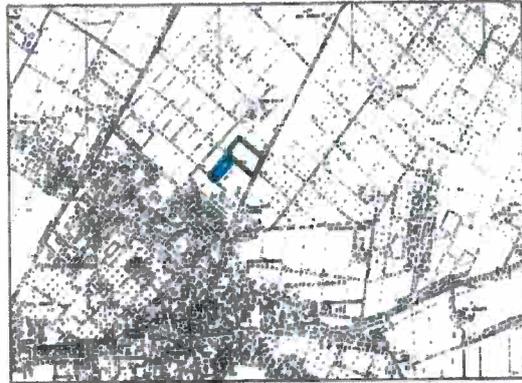
SCHEDA TECNICA

COMUNE DI VIGARANO MAINARDA
Provincia di Ferrara

Rif. Ordinanza n. 12 del 20/02/2014

LOTTO n.5

ALLEGATO 2



Inquadramento area 0 120 240 360 480 600 720 840 960 1080 1200 Meters



estratto ariafoto 0 37,5 75 112,5 150 187,5 225 262,5 300 Meters

Comune di VIGARANO MAINARDA		Lotto N. 5	
Pr. 29	Mappa 1909 parte	lotto n. 4 IME	3.700 mq
N. Classi elementari previste		20 classi elementari, 12 classi medie	
Servizio comunale previsto		SI	
Tipologia di intervento (DM del 30.12.1976)		01	
Suddivisione interna		data	
area verde	collezione paleoetnoarcheologica e servizi scolastici con parco attrezzato	670	
zona per insediamenti con servizi igienici e doccia	capanni tre stanze e toilette e spogliatoi per doccia		
zona per servizi igienici con servizi igienici e doccia	spogliatoi tre stanze e toilette e spogliatoi per doccia		
zona per servizio aerato e visita medica	uffici in modo da poter utilizzare degli spogliatoi e degli altri locali disponibili anche per questo servizio		
zona deposito attrezzi e materiali vari		180	
Totale superficie utile		850	

Rif. Ordinanza n. 12 del 20/02/2014

Riferimenti catastali
Comune di Vigarano Mainarda
Foglio 29 Mappale 1909 parte
(3600 mq)



estratto catastale: Fg 29 map. 1909 parte 0 35 70 140 210 280 Meters

(3600 mq)

SCHEDA TECNICA REGIONE EMILIA ROMAGNA

ALLEGATO
N° 7

data 06/03/2015

ALLEGATO 1

TIPO DI APPALTO	Provincia	Comune	n. Lotto	FGI	Particelli	Data Verbale occupazione	DITTA INTESATARI	CF	VIA/PIAZZA	CAP	COMUNE DI RESIDENZA	PROV.	Comproprietà in millesimi	INDENNITA' AL M2	mq PARTICELLARE	mq OCCUPATI verbale immissione	NOTE
PST	Ferrara	VIGARANO MAINARDA	5	29	1909p (ora mappate 4468)	11/03/2013	Lodi Bertoni Stefania	LDBSFN63M45A944I	Via Zamboni 9	40126	Bologna	BO	11	€ 3,90	48.387,00	3.600,00	