

AGENZIA INTERREGIONALE PER IL FIUME PO – PARMA

Strada Giuseppe Garibaldi 75, I-43121 Parma

MO-E-1357 – ADEGUAMENTO DEI MANUFATTI DI REGOLAZIONE E SFIORO DELLA CASSA DI ESPANSIONE DEL FIUME SECCHIA COMPRESIVO DELLA PREDISPOSIZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI REGOLAZIONE IN SITUAZIONI EMERGENZIALI ANCHE PER PIENE ORDINARIE IN RELAZIONE ALLA CAPACITÀ DI DEFLUSSO DEL TRATTO ARGINATO (EX CODICE 10969) E AVVIO DELL’ADEGUAMENTO IN QUOTA E POTENZIAMENTO STRUTTURALE DEI RILEVATI ARGINALI DEL SISTEMA CASSA ESPANSIONE ESISTENTE

**MO-E-1273 – LAVORI DI AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA CASSA DI ESPANSIONE DEL FIUME SECCHIA NEL COMUNE DI RUBIERA (RE)
 (ACCORDO DI PROGRAMMA MINISTERO – RER – PARTE A)**

PROGETTO DEFINITIVO

R.25 – PIANO PARTICELLARE GRAFICO DI ESPROPRIO, SERVITÙ E OCCUPAZIONE TEMPORANEA ED ELENCO DITTE

IL RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI:

CAPOGRUPPO MANDATARIA
 PROGETTAZIONE GENERALE – INGEGNERIA IDRAULICA E STRUTTURALE



ING. FULVIO BERNABEI
 ING. STEFANO ADAMI
 ING. LAURA GRILLI
 ING. GIANLUIGI SEVINI
 ING. PAOLO SANAVA

MANDANTE
 RAPPORTI CON ENTI TERZI – MODELLISTICA IDROLOGICA E IDRAULICA – IDROGEOLOGIA



ING. DENIS CERLINI
 ING. MARCO BELICCHI
 ING. NICOLA PESSARELLI (CSP)
 ING. MICHELE FERRARI

MANDANTE
 INGEGNERIA STRUTTURALE



ING. MARCO G. P. BRAGHINI
 ING. DANIELE L. GIOMETTI

MANDANTE
 GEOLOGIA



GEOL. CARLO CALEFFI
 GEOL. FRANCESCO CERUTTI

MANDANTE
 ASPETTI AMBIENTALI



ING. MASSIMO SARTORELLI
 ING. BENIAMINO BARENGHI
 DOTT. AGR. ALESSIA MANICONE
 DOTT.SSA CHIARA LUVIE'

MANDANTE
 ASPETTI PAESAGGISTICI



ARCH. ANGELO DAL SASSO

PER IL R.T.P.:

IL PROGETTISTA GENERALE
 DOTT. ING. FULVIO BERNABEI

IL RUP:

DOTT. ING.
 FEDERICA PELLEGRINI

CONSULENTE
 INGEGNERIA GEOTECNICA



PROF. ING. FRANCESCO COLLESELLI
 ING. GIUSEPPE COLLESELLI

CONSULENTE
 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

GEOM. MARCO SOZZE'

CONSULENTE
 VALUTAZIONI ARCHEOLOGICHE

DOTT.SSA IVANA VENTURINI

DATA: LUGLIO 2019

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	CONTR.	APPR.
01	NOVEMBRE 2019	REPERIMENTO MATERIALE RILEVATI LOTTO 3			
02	LUGLIO 2020	MODIFICA ESPROPRI, MODELLO FISICO, DAMBREAK			

Mod.7.3 F - Rev.01

INDICE

1	Mappe catastali	2
2	Georeferenziazione	2
3	Simbologia dei titoli di occupazione	2
4	Criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione	4
5	Le visure catastali	4
6	L'elenco ditte	4
7	Normativa di riferimento	6
8	Stima delle indennità	6
9	Allegato 1 Elenco ditte (Lotti 1, 2 e 3)	7
10	Allegato 2 Planimetrie catastali	8

1 Mappe catastali

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria sono state scaricate direttamente dal servizio catastale Sister dell'Agencia delle Entrate nella versione aggiornata al 25/07/2019.

2 Georeferenziazione

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale.

È stato pertanto necessario roto-traslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

3 Simbologia dei titoli di occupazione

Tutte le aree, nel piano particellare sono individuate per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata, in particolare è stata utilizzata una rappresentazione grafica che terrà conto delle aree da espropriare e delle aree da occupare suddivise come da legenda seguente.

MO-E-1357 - Adeguamento dei manufatti di regolazione e sfioro della cassa di espansione del fiume Secchia comprensivo della predisposizione della possibilità di regolazione in situazioni emergenziali anche per piene ordinarie in relazione alla capacità di deflusso del tratto arginato (ex codice 10969) e avvio dell'adeguamento in quota e potenziamento strutturale dei rilevati arginali del sistema cassa espansione esistente

MO-E-1273 - Lavori di ampliamento e adeguamento della cassa di espansione del Fiume Secchia nel comune di Rubiera (RE) (Accordo di programma Ministero- RER- Parte A)

LEGENDA:



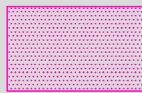
PLANIMETRIA CATASTALE



MAPPALI INTERESSATI DALLE OPERE IN PROGETTO
(LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3)



AREE DEL DEMANIO DELLO STATO



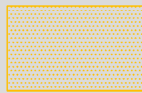
AREE OGGETTO DI ESPROPRIO



AREE INTERESSATE DA OPERE IDRAULICHE
ESISTENTI, MA DI PROPRIETA' NON DEMANIALE,
OGGETTO DI ESPROPRIO (ARGINI)



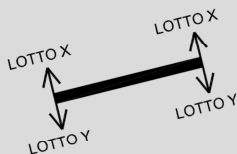
AREE INTERESSATE DA OPERE IDRAULICHE
ESISTENTI, MA DI PROPRIETA' NON DEMANIALE,
OGGETTO DI ESPROPRIO (INVASI)



AREE OGGETTO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA



AREE RFI



SEPARAZIONE TRA I LOTTI PREVISTI
DAL PRESENTE PROGETTO

4 Criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione

I limiti delle opere in progetto sono stati ottenuti dalle planimetrie di dettaglio e sovrapposti alle planimetrie catastali, cercando di non coinvolgere aree al di fuori di quelle necessarie alle opere da realizzare.

5 Le visure catastali

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, ecc.) presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Catasto Fabbricati.

6 L'elenco ditte

Tutte le informazioni ottenute dalle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi/acquisirsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale le seguenti colonne:

DATI CATASTALI

- n. d'ordine;
- lotto d'intervento;
- comune della particella interessata;
- n. foglio;
- n. particella;
- eventuale subalterno;
- eventuale porzione;
- nominativo intestatario catastale;
- luogo e data di nascita;
- titolo di proprietà;
- codice fiscale;
- superficie della particella;

MO-E-1357 - Adeguamento dei manufatti di regolazione e sfioro della cassa di espansione del fiume Secchia comprensivo della predisposizione della possibilità di regolazione in situazioni emergenziali anche per piene ordinarie in relazione alla capacità di deflusso del tratto arginato (ex codice 10969) e avvio dell'adeguamento in quota e potenziamento strutturale dei rilevati arginali del sistema cassa espansione esistente

MO-E-1273 - Lavori di ampliamento e adeguamento della cassa di espansione del Fiume Secchia nel comune di Rubiera (RE) (Accordo di programma Ministero- RER- Parte A)



- qualità/categoria catastale;
- classe;

DATI METRICI

- superficie di esproprio terreno agricolo / incolto produttivo;
- superficie di esproprio aree interessate da opere idrauliche (argine);
- superficie di esproprio aree interessate da opere idrauliche (invaso);
- superficie di esproprio aree edificate (pertinenze / manufatti);
- superficie di esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato;
- superficie in occupazione temporanea;
- superficie deprezzamento lato campagna;
- % deprezzamento lato campagna;
- superficie relitto deprezzamento lato invasore;
- % deprezzamento lato invasore;
- stato dei luoghi.

Per quanto attiene i dati che riguardano la stima economica delle indennità si rimanda invece alla tabella allegata all'elaborato “*Quadro economico degli espropri per p.u.*”, facente parte integrante del presente progetto.



EN GEO S.p.A.
ENGINEERING GEOLI
www.engeo.it



STUDIO PANDAKOVIC
Arch. Dal Sasso

MO-E-1357 - Adeguamento dei manufatti di regolazione e sfioro della cassa di espansione del fiume Secchia comprensivo della predisposizione della possibilità di regolazione in situazioni emergenziali anche per piene ordinarie in relazione alla capacità di deflusso del tratto arginato (ex codice 10969) e avvio dell'adeguamento in quota e potenziamento strutturale dei rilevati arginali del sistema cassa espansione esistente

MO-E-1273 - Lavori di ampliamento e adeguamento della cassa di espansione del Fiume Secchia nel comune di Rubiera (RE) (Accordo di programma Ministero- RER- Parte A)



7 Normativa di riferimento

Trattandosi di un'opera di Pubblica Utilità, per le procedure espropriative si farà riferimento al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 37/2002 e loro s.m.i.

8 Stima delle indennità

La determinazione dei valori da applicare alle superfici oggetto di esproprio ed occupazione temporanea è stata sviluppata nell'ambito dell'elaborato “*Quadro economico degli espropri per p.u.*” a cui si rimanda interamente.



MO-E-1357 - Adeguamento dei manufatti di regolazione e sfioro della cassa di espansione del fiume Secchia comprensivo della predisposizione della possibilità di regolazione in situazioni emergenziali anche per piene ordinarie in relazione alla capacità di deflusso del tratto arginato (ex codice 10969) e avvio dell'adeguamento in quota e potenziamento strutturale dei rilevati arginali del sistema cassa espansione esistente

MO-E-1273 - Lavori di ampliamento e adeguamento della cassa di espansione del Fiume Secchia nel comune di Rubiera (RE) (Accordo di programma Ministero- RER- Parte A)



9 Allegato 1 Elenco ditte (Lotti 1, 2 e 3)



EN GEO S.p.A.
ENGINEERING GEOL
www.engeo.it



N° d'ordine	Lotto	DATI CATASTALI									DATI METRICI													
		Comune	N° foglio	N° mappale	Subaltemo	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al catasto	Codice fiscale	Superficie totale/ Consistenza [mq]	Qualità/ Categoria	Classe	Esproprio Terreno agricolo / Incolto produttivo [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (argine) [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (invaso) [mq]	Esproprio Aree edificate (pertinenze / manufatti) [mq]	Esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato [mq]	Occupazione temporanea [mq]	Superficie deprezzamento lato campagna	% deprezzamento lato campagna	Superficie relitto deprezzamento lato invasivo	% deprezzamento lato invasivo	Stato dei luoghi		
32	1	Campogalliano (MO)	35	83	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	1'230.00	AREA RURALE	-	1230													
33	1	Campogalliano (MO)	35	65	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	212'366.00	BOSCO CEDUO	U	212366													
34	2	Campogalliano (MO)	35	4	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B COTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B COTTLT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	8'720.00	INCOLT PROD	U	0	0	33750	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	INVASO	
35	2	Campogalliano (MO)	35	90	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	1'810.00	INCOLT PROD	U	1810													
36	1	Campogalliano (MO)	35	89	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	15'680.00	INCOLT PROD	U	15680													
37	1	Campogalliano (MO)	35	91	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	1'485.00	INCOLT PROD	U	1485													
38	2	Campogalliano (MO)	35	14	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	12'317.00	INCOLT PROD	U	12317													
39	2	Campogalliano (MO)	35	87	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B COTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B COTTLT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	8'720.00	PRATO	U	0	8720	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE	
40	2	Campogalliano (MO)	35	88	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B COTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B COTTLT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	1'480.00	PRATO	U	0	1480	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE	
41	2	Campogalliano (MO)	35	11	-	CALCESTRUZZI CORRADINI S.P.A. con sede in CASALGRANDE (RE)	00674130356	9'166.00	D/7	-	0	0	0	442	0	0	0	0%	0	0%	PERTINENZA			
42	2	Campogalliano (MO)	32	161	-	COMUNE DI CAMPOGALLIANO con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00308030360	2'991.00	SEMINATIVO	4	276					186								
43	2	Campogalliano (MO)	32	103	-	SPA SCAVI con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00457570364	18.00	VIGNETO	2	0	0	0	0	18	0	0	0%	0	0%	AMB NAT			
44	2	Campogalliano (MO)	32	163	-	COMUNE DI CAMPOGALLIANO con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00308030360	9'165.00	VIGNETO	2	659					614								
45	2	Campogalliano (MO)	32	81	-	COMUNE DI CAMPOGALLIANO con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00308030360	12'738.00	FRUTTETO	2	905					820								
46	2	Campogalliano (MO)	32	92	-	SPA SCAVI con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00457570364	13'440.00	SEMIN ARBOR	2	0	13440	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE			
47	2	Campogalliano (MO)	32	93	-	BERSELLI ERMINIO nato a SASSUOLO (MO) il 16/09/1919 BERSELLI NINA nata a SASSUOLO (MO) il 26/08/1913	BRSRNM19P16I462D BRSNNI13M66I462K	7'850.00	SEM IRR ARB	2	0	7850	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE			
48	2	Campogalliano (MO)	32	131	-	COMUNE DI CAMPOGALLIANO con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00308030360	5'163.00	SEM IRR ARB	2	2852					1400								
49	2	Campogalliano (MO)	32	132	-	ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITA' EMILIA CENTRALE con sede in MODENA (MO)	94164020367	11'979.00	SEM IRR ARB	2	67					1148								
50	2	Campogalliano (MO)	32	48	-	COMUNE DI CAMPOGALLIANO con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00308030360	111'822.00	SEMIN ARBOR	2	2607					2133								
51	2	Campogalliano (MO)	32	102	-	SPA SCAVI con sede in CAMPOGALLIANO (MO)	00457570364	18.00	SEMIN ARBOR	2	0	0	0	0	18	0	0	0%	0	0%	AMB NAT			
52	2	Rubiera (RE)	14	123	-	CARNEVALI CELSINO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 18/02/1959	CRNCSN59B18B539T	2'074.00	SEMIN ARBOR	1	0	2074	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE			
53	2	Rubiera (RE)	14	397	-	CALCESTRUZZI CORRADINI S.P.A. con sede in CASALGRANDE (RE)	00674130356	13'960.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	1695	1409	0	0%	0	0%	STRADA			
54	2	Rubiera (RE)	14	107	-	CALCESTRUZZI CORRADINI S.P.A. con sede in CASALGRANDE (RE)	00674130356	34'147.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	48	373	0	0%	0	0%	STR - NAT			
55	2	Rubiera (RE)	14	124	-	CARNEVALI CELSINO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 18/02/1959 CARNEVALI CLAUDIO nato a MODENA (MO) il 07/11/1959 CARNEVALI ERMES nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 05/12/1912 CARNEVALI GEMMA nata a CAMPOGALLIANO (MO) il 07/08/1910 CARNEVALI PARIDE nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 10/12/1921 OGNIBENE ANNA nata a RUBIERA (RE) il 27/08/1951 OGNIBENE ROBERTO nato a MONTECCHIO EMILIA (RE) il 17/01/1992 PALAZZI MORGANA nata a MODENA (MO) il 15/08/1954 STRADI TILDE nata a FORMIGINE (MO) il 14/03/1922	CRNCSN59B18B539T CRNCLD59S07F257E CRNRMS12T05B539G CRNGMM10M47B539Z CRNPRD21T10B539Y GNBNNAS1M67H628D GNBRR92A17F463L PLZMGN54M55F257G STRTLD22C54D7111	11'830.00	PRATO IR AR	1	0	11830	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE	
56	2	Rubiera (RE)	14	130	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	31.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	31	0	0	0%	0	0%	AMB NAT			
57	2	Rubiera (RE)	14	114	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	44'797.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	4273	3287	0	0%	0	0%	AMB NAT			
58	2	Rubiera (RE)	19	12	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	2'032.00	INCOLT PROD	U	0	2032	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE			
59	2	Rubiera (RE)	19	9	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	5'008.00	INCOLT PROD	U	0	5008	0	0	0	0	0	0%	0	0%	ARGINE			
60	2	Rubiera (RE)	19	3	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	70'584.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	1685	1189	0	0%	0	0%	STR - NAT			

N° d'ordine	Lotto	DATI CATASTALI								DATI METRICI															
		Comune	N° foglio	N° mappale	Subaltemo	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al catasto	Codice fiscale	Superficie totale/ Consistenza [mq]	Qualità/ Categoria	Classe	Esproprio Terreno agricolo / Incolto produttivo [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (argine) [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (invaso) [mq]	Esproprio Aree edificate (pertinenze / manufatti) [mq]	Esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato [mq]	Occupazione temporanea [mq]	Superficie deprezzamento lato campagna	% deprezzamento lato campagna	Superficie relitto deprezzamento lato invasivo	% deprezzamento lato invasivo	Stato dei luoghi			
61	2	Rubiera (RE)	19	11	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	444.00	PRATO	U	0	444	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE	
62	2	Rubiera (RE)	19	8	-	-	CORRADINI ELLA nata a CORREGGIO (RE) il 19/05/1933	CRRLL33E59D037O	1'066.00	PRATO	U	0	1066	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE	
63	2	Rubiera (RE)	19	7	-	-	CORRADINI ELLA nata a CORREGGIO (RE) il 19/05/1933	CRRLL33E59D037O	3'960.00	SEMINATIVO	1	0	0	0	0	382	308	0	0%	0	0%	0	0%	STRADA	
64	2	Rubiera (RE)	19	10	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	11'781.00	PRATO	U	0	11781	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE
65	2	Rubiera (RE)	19	17	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	56'449.00	INCOLT PROD	U	0	0	56449	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
66	2	Rubiera (RE)	19	14	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	70'390.00	INCOLT PROD	U	0	0	70390	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
67	2	Rubiera (RE)	19	23	-	-	SRL CEAG CALCESTRUZZI ED AFFINI con sede in VILLA MINOZZO (RE)	00129630356	42'794.00	SEM IRR ARB	2	0	0	42794	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
68	2	Rubiera (RE)	19	21	-	-	SRL CEAG CALCESTRUZZI ED AFFINI con sede in VILLA MINOZZO (RE)	00129630356	756.00	AREA FAB DM	-	0	0	756	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
69	2	Rubiera (RE)	19	20	-	-	SRL CEAG CALCESTRUZZI ED AFFINI con sede in VILLA MINOZZO (RE)	00129630356	3'052.00	PRATO	U	0	3052	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE	
70	2	Rubiera (RE)	19	32	-	-	BENATTI PIETRO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 28/05/1955 BENATTI VITTORIO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 07/06/1954 BONETTI BERTA nata a CREVALCORE (BO) il 16/11/1923	BNTPTR55E28B539D BNTVTR54H07B539M BNTBRT23S56D166P	33'980.00	INCOLT STER	-	0	0	33980	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
71	2	Rubiera (RE)	19	31	-	-	BENATTI ANDREA nato a MODENA (MO) il 24/02/1969 BENATTI ANTONIO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 04/09/1957 BENATTI MARIA nata a MODENA (MO) il 18/11/1965 BENATTI PIETRO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 28/05/1955 BENATTI VELIA nata a CAMPOGALLIANO (MO) il 24/11/1952 BENATTI VITTORIO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 07/06/1954 BONETTI BERTA nata a CREVALCORE (BO) il 16/11/1923	BNTNDR69B24F257B BNTNTN57P04B539H BNTMRA65S58F257F BNTPTR55E28B539D BNTVLE52S64B539G BNTVTR54H07B539M BNTBRT23S56D166P	13'588.00	INCOLT STER	-	0	13588	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE
72	2	Rubiera (RE)	19	15	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGL57C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	25'100.00	INCOLT PROD	U	0	0	25100	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
73	2	Rubiera (RE)	19	49	-	-	BENATTI VITTORIO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 07/06/1954 (nuda proprietà-proprietà) BONETTI BERTA nata a CREVALCORE (BO) il 16/11/1923 (usufrutto)	BNTVTR54H07B539M BNTBRT23S56D166P	5'495.00	D/10	-	0	0	0	428	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	PERTINENZA	
74	2	Rubiera (RE)	19	49	-	-	BENATTI VITTORIO nato a CAMPOGALLIANO (MO) il 07/06/1954 (nuda proprietà-proprietà) BONETTI BERTA nata a CREVALCORE (BO) il 16/11/1923 (usufrutto)	BNTVTR54H07B539M BNTBRT23S56D166P	5'495.00	D/10	-	0	0	0	0	428	0	0	0%	0	0%	0	0%	STRADA	
75	2	Rubiera (RE)	19	35	-	-	SRL CEAG CALCESTRUZZI ED AFFINI con sede in VILLA MINOZZO (RE)	00129630356	2'060.00	PRATO	U	0	2060	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARG - INV	

N° d'ordine	Lotto	DATI CATASTALI								DATI METRICI															
		Comune	N° foglio	N° mappale	Subaltemo	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al catasto	Codice fiscale	Superficie totale/ Consistenza [mq]	Qualità/ Categoria	Classe	Esproprio Terreno agricolo / Incolto produttivo [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (argine) [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (invaso) [mq]	Esproprio Aree edificate (pertinenze / manufatti) [mq]	Esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato [mq]	Occupazione temporanea [mq]	Superficie deprezzamento lato campagna	% deprezzamento lato campagna	Superficie relitto deprezzamento lato invasivo	% deprezzamento lato invasivo	Stato dei luoghi			
76	2	Rubiera (RE)	19	36	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	1722.00	PRATO	U	0	1722	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE	
77	2	Rubiera (RE)	19	45	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	342.00	INCOLT PROD	U	0	0	0	0	342	0	0	0%	0	0%	0	0%	STRADA	
78	2	Rubiera (RE)	19	37	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	9740.00	PRATO	U	0	9740	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE	
79	2	Rubiera (RE)	19	46	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	4'350.00	INCOLT PROD	U	0	0	0	0	1912	1079	0	0%	0	0%	0	0%	AMB NAT	
80	2	Rubiera (RE)	19	34	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	35'111.00	INCOLT PROD	3	0	0	35111	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
81	2	Rubiera (RE)	19	19	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	1'450.00	INCOLT PROD	U	0	0	1450	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
82	2	Rubiera (RE)	19	13	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	618.00	INCOLT PROD	U	0	0	618	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
83	2	Rubiera (RE)	19	16	-	-	COTTAFAVA ANGELA nata a MODENA (MO) il 07/03/1957 COTTAFAVA DANIELA nata a MODENA (MO) il 18/04/1959 COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA FRANCESCO nato a RUBIERA (RE) il 30/04/1935 COTTAFAVA LORETTA nata a RUBIERA (RE) il 23/06/1964 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963 PATERLINI EDA nata a RUBIERA (RE) il 11/04/1928	CTTNGLS7C47F257Z CTTDNL59D58F257B CTTLBT66H46F257B CTTFNC35D30H628B CTTLTT64H63H628S CTTSDR63M19F257O PTRDEA28D51H628G	862.00	INCOLT PROD	U	0	0	862	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
84	2	Rubiera (RE)	19	33	-	-	SRL CEAG CALCESTRUZZI ED AFFINI con sede in VILLA MINOZZO (RE)	00129630356	780.00	SEM IRR ARB	2	0	0	780	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
85	2	Rubiera (RE)	19	30	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	19'554.00	INCOLT PROD	U	0	0	19554	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
86	2	Rubiera (RE)	19	29	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	3'333.00	INCOLT PROD	U	0	0	3333	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
87	2	Rubiera (RE)	19	28	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	3'202.00	INCOLT PROD	U	0	0	3202	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
88	2	Rubiera (RE)	19	24	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	49'293.00	INCOLT PROD	U	0	0	49293	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO	
89	3	Rubiera (RE)	20	3	-	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	12'496.00	SEMINATIVO	3	3570	0	0	0	1486	4915	15%	4011	10%	0	0%	SEMINATIVO		
90	3	Rubiera (RE)	20	7	-	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	14'629.00	SEMINATIVO	3	4331	0	0	0	1771	4272	15%	6026	10%	0	0%	SEMINATIVO		
91	2	Rubiera (RE)	20	7	-	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	14'629.00	SEMINATIVO	3	19	0	0	0	89	0	0%	0	0%	0	0%	SEMINATIVO		
92	2	Rubiera (RE)	20	11	-	-	PII ISTITUTI RIUNITI DI SANTA MARGHERITA LIGURE con sede in SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)	91030070105	23'100.00	PRATO	U	0	23100	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE		
93	3	Rubiera (RE)	20	8	-	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	4'543.00	SEMINATIVO	3	138	0	0	0	90	1052	0%	3353	10%	0	0%	SEMINATIVO		
94	2	Rubiera (RE)	20	8	-	-	SPA L'AGROFAUNISTICA con sede in RUBIERA (RE)	00675900351	4'543.00	SEMINATIVO	3	1364	0	0	0	232	0	0%	0	0%	0	0%	SEMINATIVO		
95	2	Rubiera (RE)	20	27	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	61'219.00	INCOLT PROD	U	0	13595	47624	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARG - INV		

N° d'ordine	Lotto	DATI CATASTALI								DATI METRICI													
		Comune	N° foglio	N° mappale	Subaltemo	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al catasto	Codice fiscale	Superficie totale/ Consistenza [mq]	Qualità/ Categoria	Classe	Esproprio Terreno agricolo / Incolto produttivo [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (argine) [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (invaso) [mq]	Esproprio Aree edificate (pertinenze / manufatti) [mq]	Esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato [mq]	Occupazione temporanea [mq]	Superficie deprezzamento lato campagna	% deprezzamento lato campagna	Superficie relitto deprezzamento lato invasivo	% deprezzamento lato invasivo	Stato dei luoghi	
148	3	Rubiera (RE)	21	255	4	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	2'030.00	F/2	-	0	0	0	2030	0	0	0	0	0%	0	0%	EDIFICIO
149	3	Rubiera (RE)	21	254	1	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	44.00	F/2	-	0	0	0	128	0	0	0	0	0%	0	0%	EDIFICIO
150	3	Rubiera (RE)	21	270	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	4'815.00	SEMIN ARBOR	3	20	0	0	0	0	659	4795	0%	0	0%	SEMINATIVO	
151	3	Rubiera (RE)	21	269	-	-	COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963	CTTLBT66H46F257B CTTSDR63M19F257O	1'854.00	SEMIN ARBOR	3	48	0	0	0	0	158	1806	0%	0	0%	SEMINATIVO	
152	3	Rubiera (RE)	21	271	-	-	COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963	CTTLBT66H46F257B CTTSDR63M19F257O	343.00	SEMIN ARBOR	3	214	0	0	0	0	70	0	0%	129	10%	SEMINATIVO	
153	3	Rubiera (RE)	21	273	-	-	COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963	CTTLBT66H46F257B CTTSDR63M19F257O	9'902.00	SEMINATIVO	2	1408	0	0	0	0	1213	3670	0%	4812	10%	SEMINATIVO	
154	3	Rubiera (RE)	21	3	-	-	COTTAFAVA ELISABETTA nata a MODENA (MO) il 06/06/1966 COTTAFAVA SANDRO nato a MODENA (MO) il 19/08/1963	CTTLBT66H46F257B CTTSDR63M19F257O	22'950.00	SEMIN ARBOR	3	2777	0	0	0	0	2211	5258	0%	14915	10%	SEMINATIVO	
155	2	Rubiera (RE)	21	284	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	1'660.00	SEMINATIVO	3	95	0	0	0	0	583	0	0%	0	0%	SEMINATIVO	
156	3	Rubiera (RE)	21	281	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	13'117.00	SEMINATIVO	3	950	0	0	0	0	1196	1013	0%	11154	10%	SEMINATIVO	
157	2	Rubiera (RE)	21	281	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	13'117.00	SEMINATIVO	3	646	0	0	0	0	637	0	0%	0	0%	SEMINATIVO	
158	3	Rubiera (RE)	21	280	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	23'886.00	SEMINATIVO	3	2499	0	0	0	0	2697	19590	10%	1797	10%	SEMINATIVO	
159	3	Rubiera (RE)	21	278	-	-	COTTAFAVA CHIARA nata a CARPI (MO) il 27/09/1976 COTTAFAVA DAVIDE nato a CARPI (MO) il 31/01/1980 COTTAFAVA MARIA CRISTINA nata a RUBIERA (RE) il 04/12/1963 COTTAFAVA STEFANO nato a MODENA (MO) il 29/10/1958	CTTCHR76P67B819J CTTDVD80A31B819P CTTMCR63T44H628E CTTSFN58R29F257K	57'259.00	SEMIN ARBOR	3	7721	0	0	0	0	6630	11185	60%	38353	10%	SEMINATIVO	
160	2	Rubiera (RE)	21	18	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	28'462.00	INCOLT PROD	U	0	11549	16913	0	0	0	0	0%	0	0%	ARG - INV	
161	2	Rubiera (RE)	21	7	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	24'642.00	INCOLT PROD	U	0	3118	21524	0	0	0	0	0%	0	0%	ARG - INV	
162	2	Rubiera (RE)	21	8	-	-	PERLA VERDE S.R.L. con sede in CASALGRANDE (RE)	00276030350	172.00	INCOLT PROD	U	0	0	172	0	0	0	0	0%	0	0%	INVASO	
163	1	Rubiera (RE)	22	1	-	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	26'840.00	PRATO	U	26840											
164	1	Rubiera (RE)	22	2	-	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	34'912.00	INCOLT PROD	U	34912											
165	2	Rubiera (RE)	26	413	-	-	RUBIERA SPECIAL STEEL SPA con sede in DUBINO (SO)	00962720140	819.00	SEM IRR ARB	2	0	0	0	0	219	0	0%	0	0%	AMB NAT		
166	2	Modena	60	9	-	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	17'560.00	SEMIN ARBOR	3	17560											
167	2	Modena	60	402	-	-	MANICARDI LORETTA nata a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 27/04/1950 (usufrutto) SGHEDONI GIUSEPPE nato a CARPI (MO) il 11/07/1976 (nuda proprietà)	MNCLTT50D671011D SGHGPP76L11B819Z	6'469.00	SEMIN ARBOR	2	0	0	6469	0	0	0	0	0%	0	0%	INVASO	
168	2	Modena	60	403	-	-	SGHEDONI GIAN LUCA nato a MODENA (MO) il 05/10/1968	SGHGLC68R05F257T	1'769.00	PRATO IR AR	1	0	0	1769	0	0	0	0	0%	0	0%	INVASO	
169	2	Modena	60	404	-	-	MANICARDI LORETTA nata a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 27/04/1950 (usufrutto) SGHEDONI GIUSEPPE nato a CARPI (MO) il 11/07/1976 (nuda proprietà)	MNCLTT50D671011D SGHGPP76L11B819Z	2'831.00	PRATO IR AR	1	0	0	2831	0	0	0	0	0%	0	0%	INVASO	

N° d'ordine	Lotto	DATI CATASTALI								DATI METRICI													
		Comune	N° foglio	N° mappale	Subaltemo	Porzione (mod26)	Ditta iscritta al catasto	Codice fiscale	Superficie totale/ Consistenza [mq]	Qualità/ Categoria	Classe	Esproprio Terreno agricolo / Incolto produttivo [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (argine) [mq]	Esproprio Aree interessate da opere idrauliche (invaso) [mq]	Esproprio Aree edificate (pertinenze / manufatti) [mq]	Esproprio aree a strada / ambiente naturalizzato [mq]	Occupazione temporanea [mq]	Superficie deprezzamento lato campagna	% deprezzamento lato campagna	Superficie relitto deprezzamento lato invasivo	% deprezzamento lato invasivo	Stato dei luoghi	
212	2	Modena	60	431	-	ALBATROS ENERGIA S.r.l. (oneri) DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (Proprietà)	80207790587	1'180.00	D/1	-	1180												
213	2	Modena	60	128	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	3'451.00	INCOLT PROD	U	3451												
214	2	Modena	60	129	-	BALDELLI DOMENICO nato a CASTELLARANO (RE) il 30/11/1941	BLDDNC41S30C141X	4'120.00	SEMIN IRRIG	2	0	118	0	0	0	645	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE
215	2	Modena	60	129	-	BALDELLI DOMENICO nato a CASTELLARANO (RE) il 30/11/1941	BLDDNC41S30C141X	4'120.00	SEMIN IRRIG	2	0	0	0	0	0	450	0	0%	0	0%	0	0%	VIGNETO
216	2	Modena	60	320	-	BALDELLI DOMENICO nato a CASTELLARANO (RE) il 30/11/1941	BLDDNC41S30C141X	10'723.00	SEM IRR ARB	2	190	0	0	0	0	467	0	0%	0	0%	0	0%	INC PRODUT
217	2	Modena	60	249	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	1'360.00	INCOLT PROD	U	1360												
218	2	Modena	60	196	-	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. con sede in ROMA (RM)	01585570581	5'319.00	SEM IRR ARB	2	107					75							
219	2	Modena	60	215	-	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. con sede in ROMA (RM)	01585570581	16'776.00	FERROVIA SP	-	944		238			447							
220	2	Modena	60	218	-	ZAGNOLI FERRUCCIO nato il 08/11/1923 (usufrutto) ZAGNOLI FRANCA nata a MODENA (MO) il 03/08/1951 (nuda proprietà) ZAGNOLI MARIA LINDA nata a BOLOGNA (BO) il 30/06/1953 (nuda proprietà)	ZGNFRC23S08A558K ZGNFNC51M43F257V ZGNMLN53H70A944X	18'501.00	SEM IRR ARB	2	146	0	0	0	0	409	0	0%	0	0%	0	0%	SEMINATIVO
221	2	Modena	60	220	-	PROVINCIA DI MODENA con sede in MODENA (MO)	01375710363	1'564.00	PIOPPETO	2	1												
222	2	Modena	60	272	-	COMUNE DI MODENA con sede in MODENA (MO)	00221940364	338.00	INCOLT STER	-	132					87							
223	2	Modena	60	2	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	43'802.00	SEMINATIVO	3	43802												
224	2	Modena	60	401	-	SGHEDONI GIAN LUCA nato a MODENA (MO) il 05/10/1968	SGHGCL68R05F257T	7'531.00	SEM ARB	2	0	0	7531	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	INVASO
225	2	Modena	60	101	1	CAPITANI DANIELA nata a MILANO (MI) il 29/03/1964 CAPITANI DINO nato a FRASSINORO (MO) il 31/08/1950 TURRINI TREMA nata a FRASSINORO (MO) il 11/04/1930	CPTDNL64C69F205M CPTDNI50M31D783E TRRTRM30D51D783C	1'067.00	A/7	3	0	0	0	0	0	93	0	0%	0	0%	0	0%	INC PRODUT
	2	Modena			2	CAPITANI DANIELA nata a MILANO (MI) il 29/03/1964 CAPITANI DINO nato a FRASSINORO (MO) il 31/08/1950 TURRINI TREMA nata a FRASSINORO (MO) il 11/04/1930	CPTDNL64C69F205M CPTDNI50M31D783E TRRTRM30D51D783C		C/6	7													
226	2	Modena	60	14	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	4'161.00	SEMINATIVO	3	4161												
227	1	Modena	61	1	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	3'050.00	SEMINATIVO	3	8355												
228	1	Modena	61	2	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	43'084.00	INCOLT PROD	U	43084												
229	1	Modena	61	5	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	7'000.00	PIOPPETO	2	13362												
230	1	Modena	61	6	-	GATTI PIETRO nato a MODENA (MO) il 09/02/1950 (Proprietà)	GTTPTR50B09F257E	4'652.00	PASCOLO ARB	U	0	0	4652	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	AMB NAT
231	1	Modena	61	7	-	GATTI PIETRO nato a MODENA (MO) il 09/02/1950 (Proprietà)	GTTPTR50B09F257E	7'930.00	PIOPPETO	2	0	7930	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	ARGINE
232	1	Modena	61	62	-	GIACOBACCI CLELIA nata a FORMIGINE (MO) il 15/02/1939	GCBCLL39B55D711L	15'138.00	SEMINATIVO	3	361	0	0	0	0	960	0	0%	0	0%	0	0%	SEMINATIVO
233	1	Modena	61	8	-	GATTI PIETRO nato a MODENA (MO) il 09/02/1950 (Proprietà)	GTTPTR50B09F257E	32'908.00	SEM IRR ARB	2	4181	0	0	0	0	2260	0	0%	0	0%	0	0%	SEMINATIVO
234	1	Modena	61	8	-	GATTI PIETRO nato a MODENA (MO) il 09/02/1950 (Proprietà)	GTTPTR50B09F257E	32'908.00	SEM IRR ARB	2	0	255	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	SEM ARG
235	2	Modena	61	4	-	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	-	2'370.00	SEMINATIVO	3	2370												
				7		Mappale di proprietà privata																	
				249		Mappale demaniale																	
				196		Mappale di proprietà RFI																	
				220		Mappale di proprietà di altri Enti Pubblici																	

MO-E-1357 - Adeguamento dei manufatti di regolazione e sfioro della cassa di espansione del fiume Secchia comprensivo della predisposizione della possibilità di regolazione in situazioni emergenziali anche per piene ordinarie in relazione alla capacità di deflusso del tratto arginato (ex codice 10969) e avvio dell'adeguamento in quota e potenziamento strutturale dei rilevati arginali del sistema cassa espansione esistente

MO-E-1273 - Lavori di ampliamento e adeguamento della cassa di espansione del Fiume Secchia nel comune di Rubiera (RE) (Accordo di programma Ministero- RER- Parte A)



10 Allegato 2 Planimetrie catastali

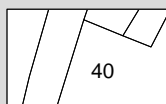


EN GEO S.p.A.
ENGINEERING GEOL
www.engeo.it



STUDIO PANDAKOVIC
Arch. Dal Sasso

LEGENDA:



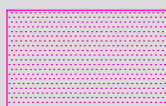
PLANIMETRIA CATASTALE



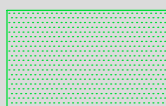
MAPPALI INTERESSATI DALLE OPERE IN PROGETTO
(LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3)



AREE DEL DEMANIO DELLO STATO



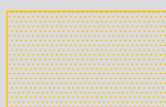
AREE OGGETTO DI ESPROPRIO



AREE INTERESSATE DA OPERE IDRAULICHE
ESISTENTI, MA DI PROPRIETA' NON DEMANIALE,
OGGETTO DI ESPROPRIO (ARGINI)



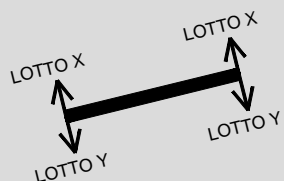
AREE INTERESSATE DA OPERE IDRAULICHE
ESISTENTI, MA DI PROPRIETA' NON DEMANIALE,
OGGETTO DI ESPROPRIO (INVASI)



AREE OGGETTO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

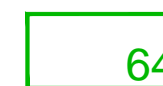
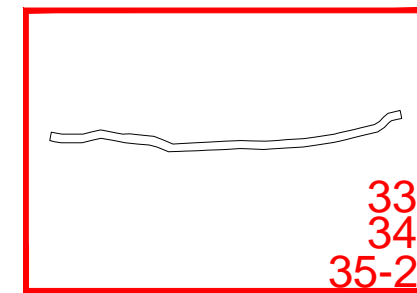
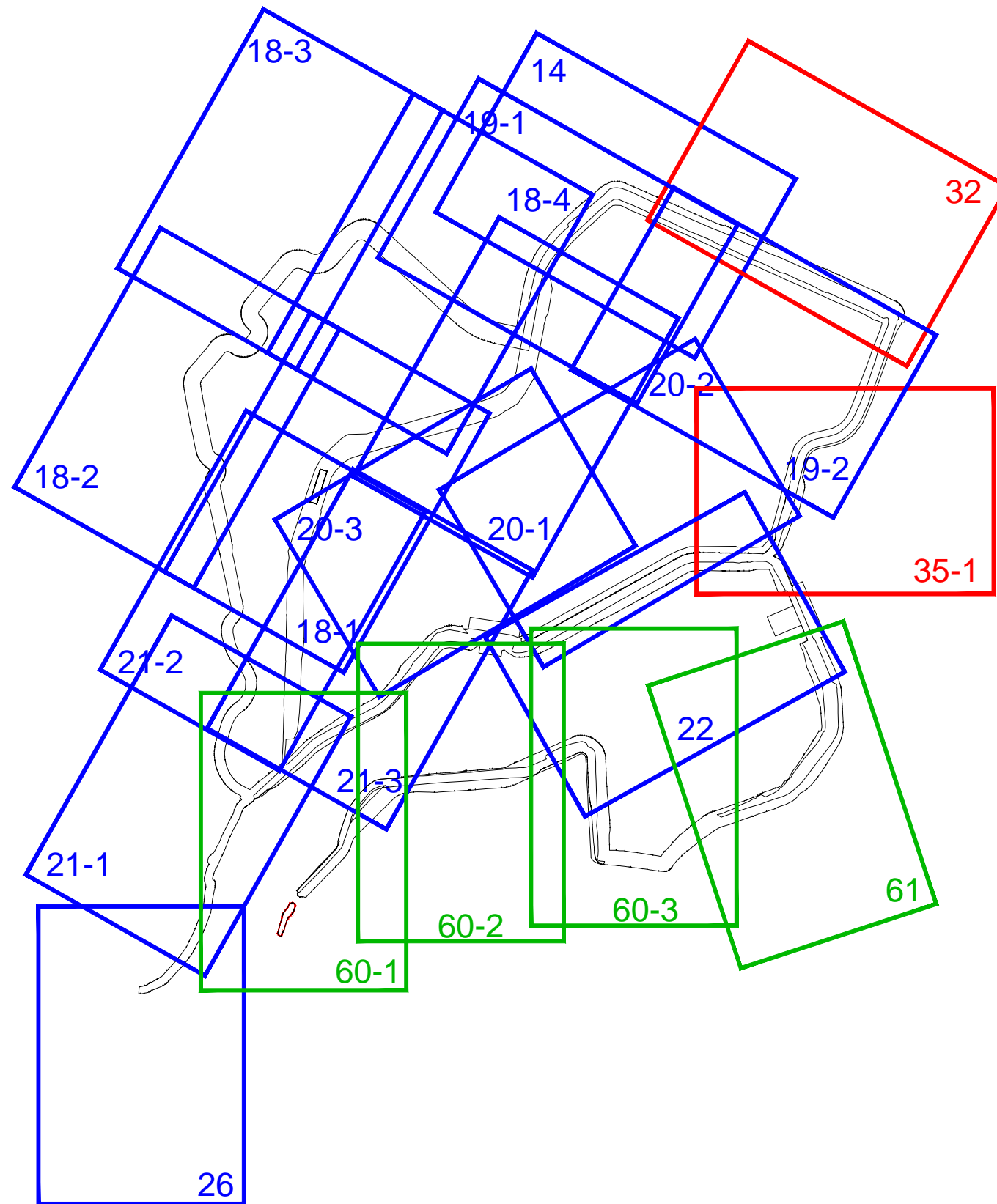


AREE RFI



SEPARAZIONE TRA I LOTTI PREVISTI
DAL PRESENTE PROGETTO

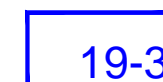
PLANIMETRIA DI INSIEME



FOGLI CATASTALI COMUNE DI MODENA



FOGLI CATASTALI COMUNE DI CAMPOGALLIANO (MO)

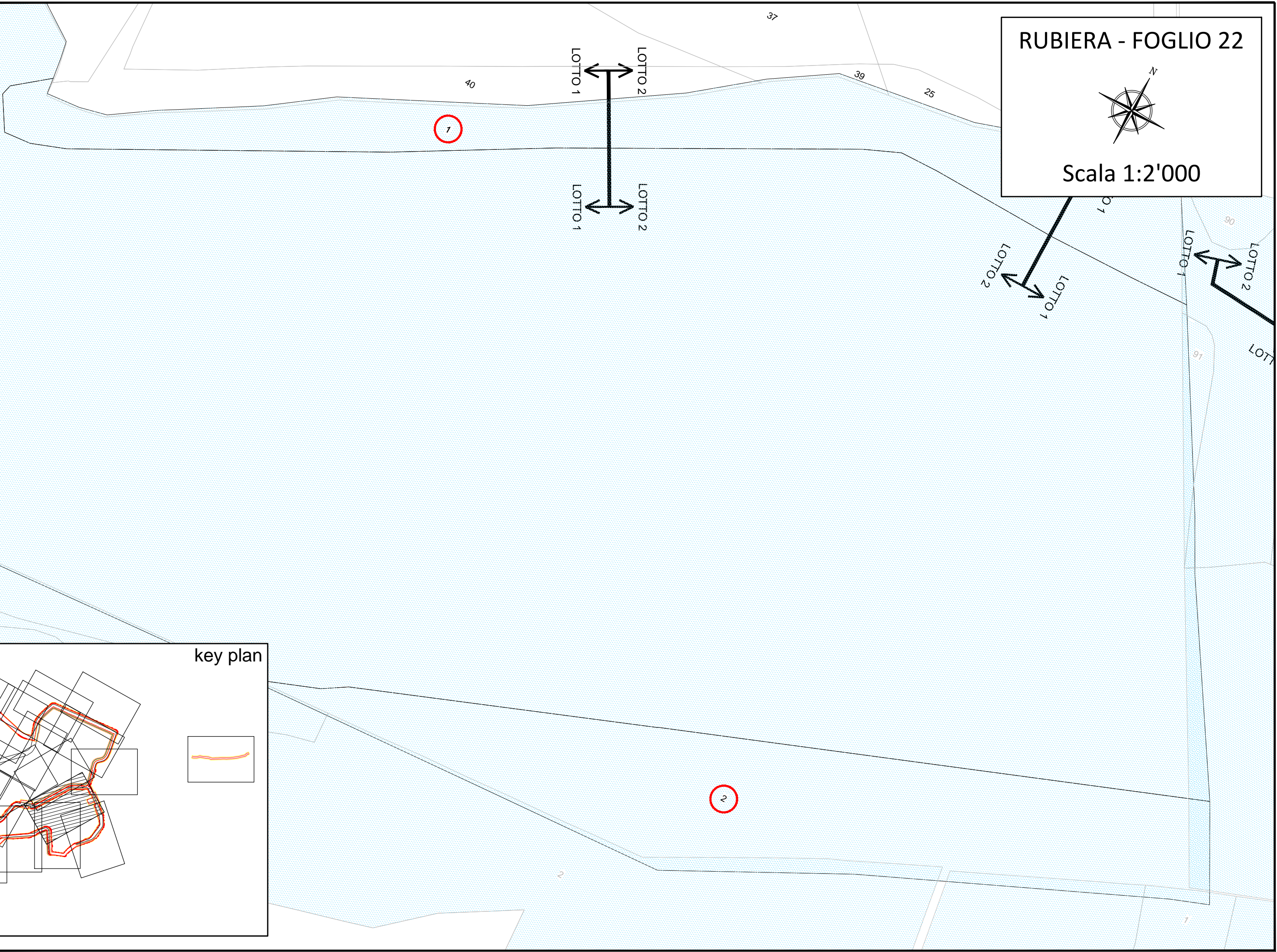


FOGLI CATASTALI COMUNE DI RUBIERA (RE)

RUBIERA - FOGLIO 22



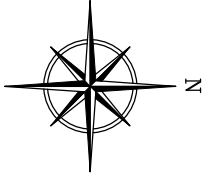
Scala 1:2'000



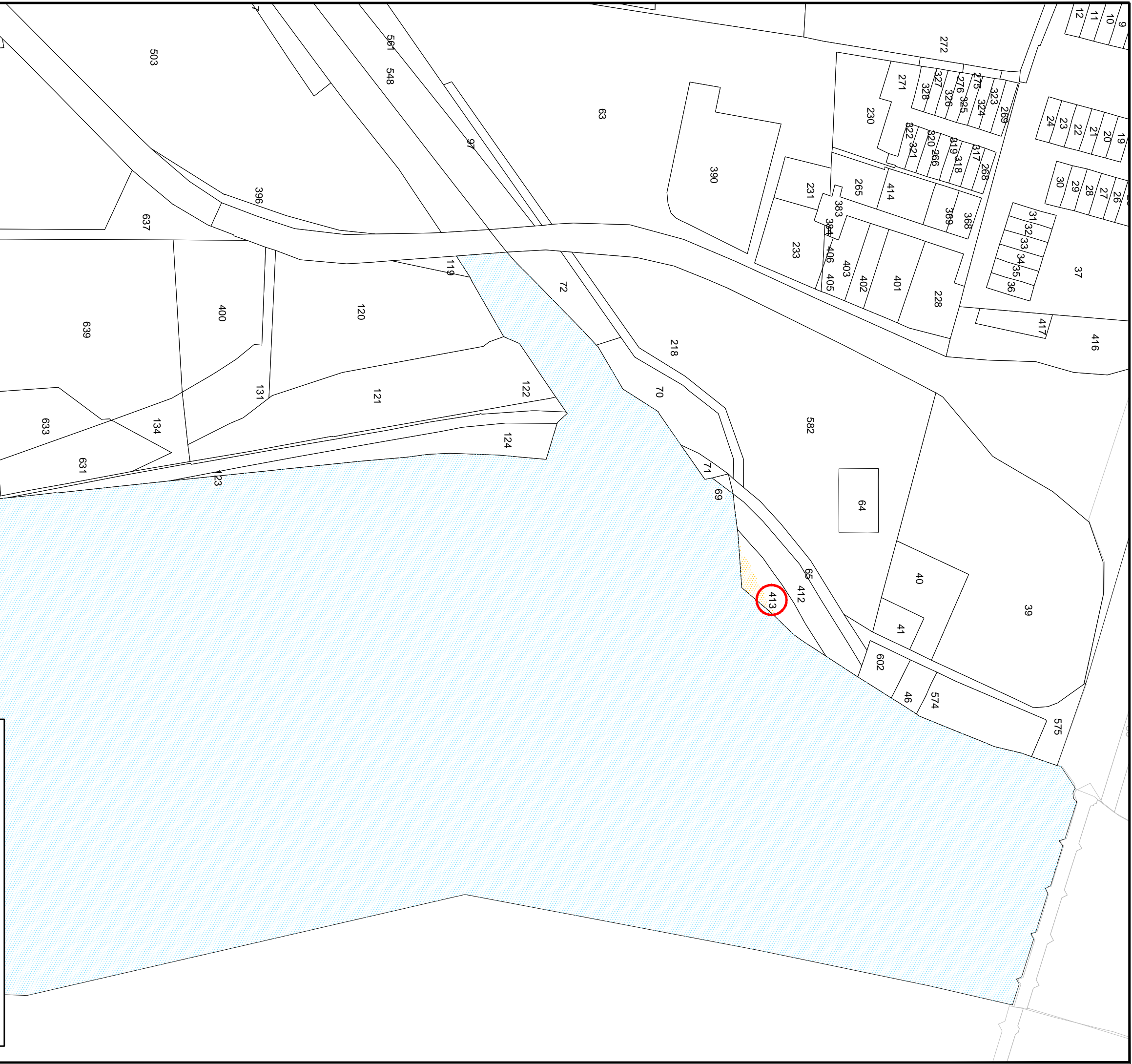
key plan

The key plan shows a grid of rectangular lots. A red line traces a path through the grid, highlighting the specific area shown in the main site plan. A legend below the key plan shows a small rectangular area with a red line, corresponding to the highlighted path.

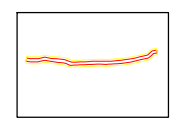
RUBIERA - FOGLIO 26

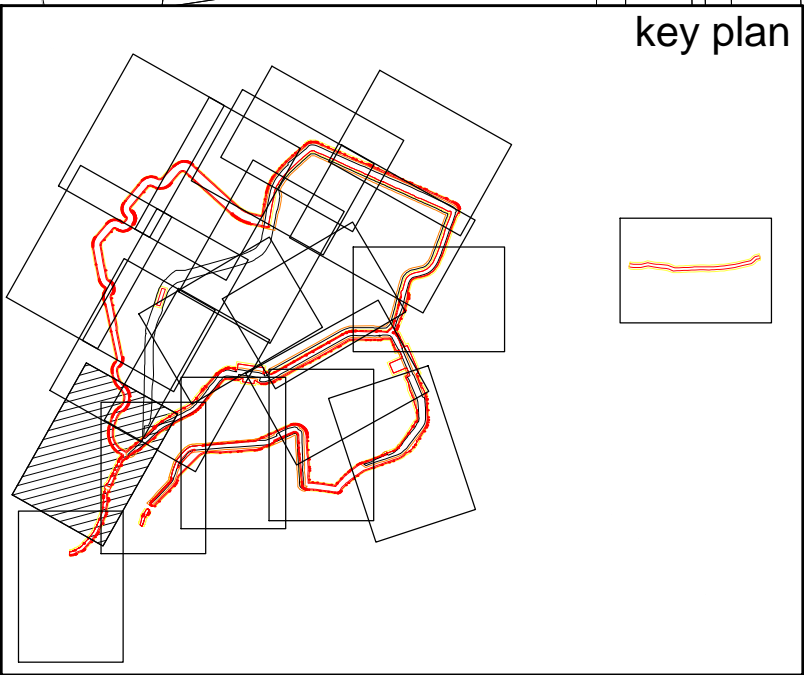


Scala 1:2'000

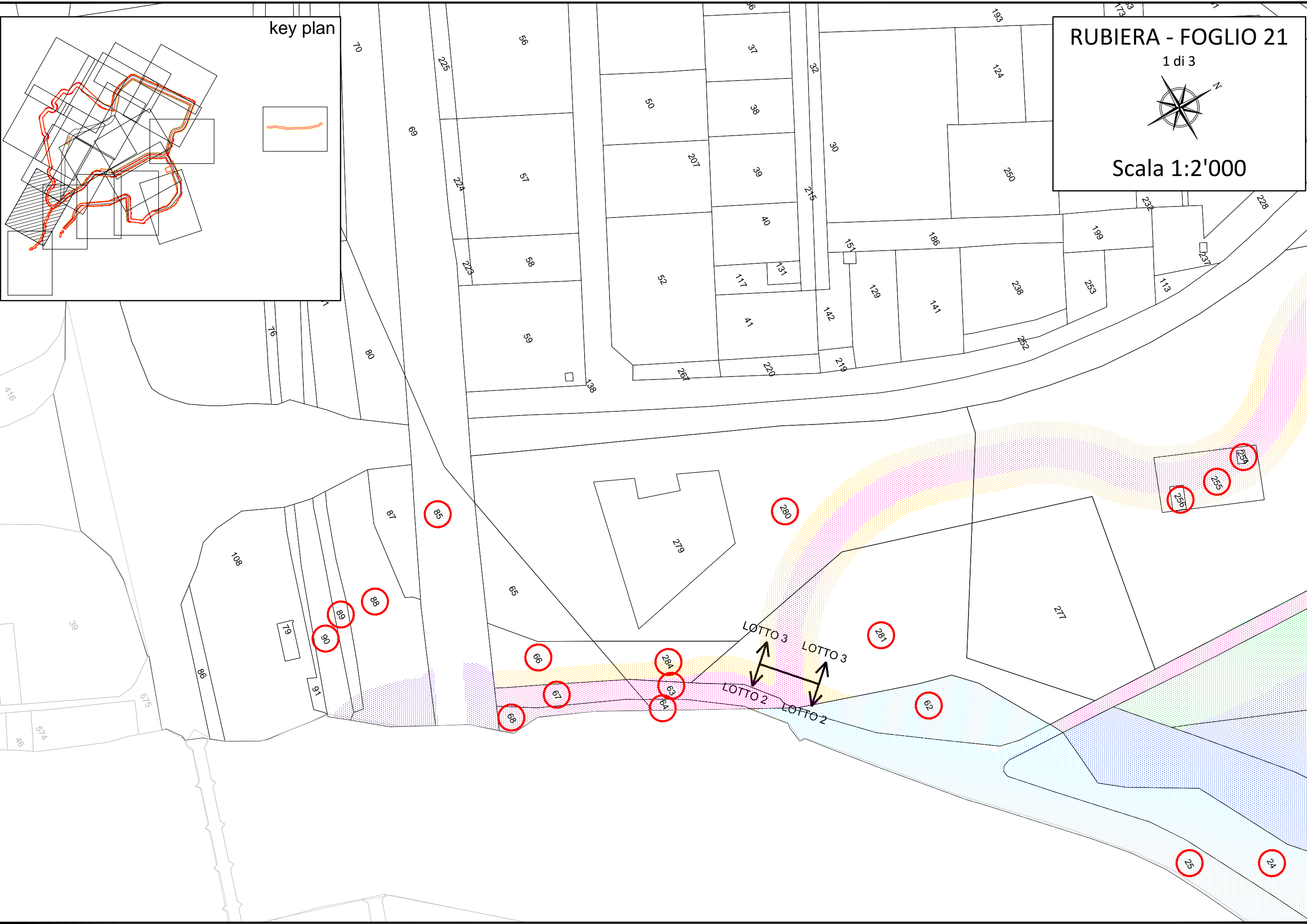


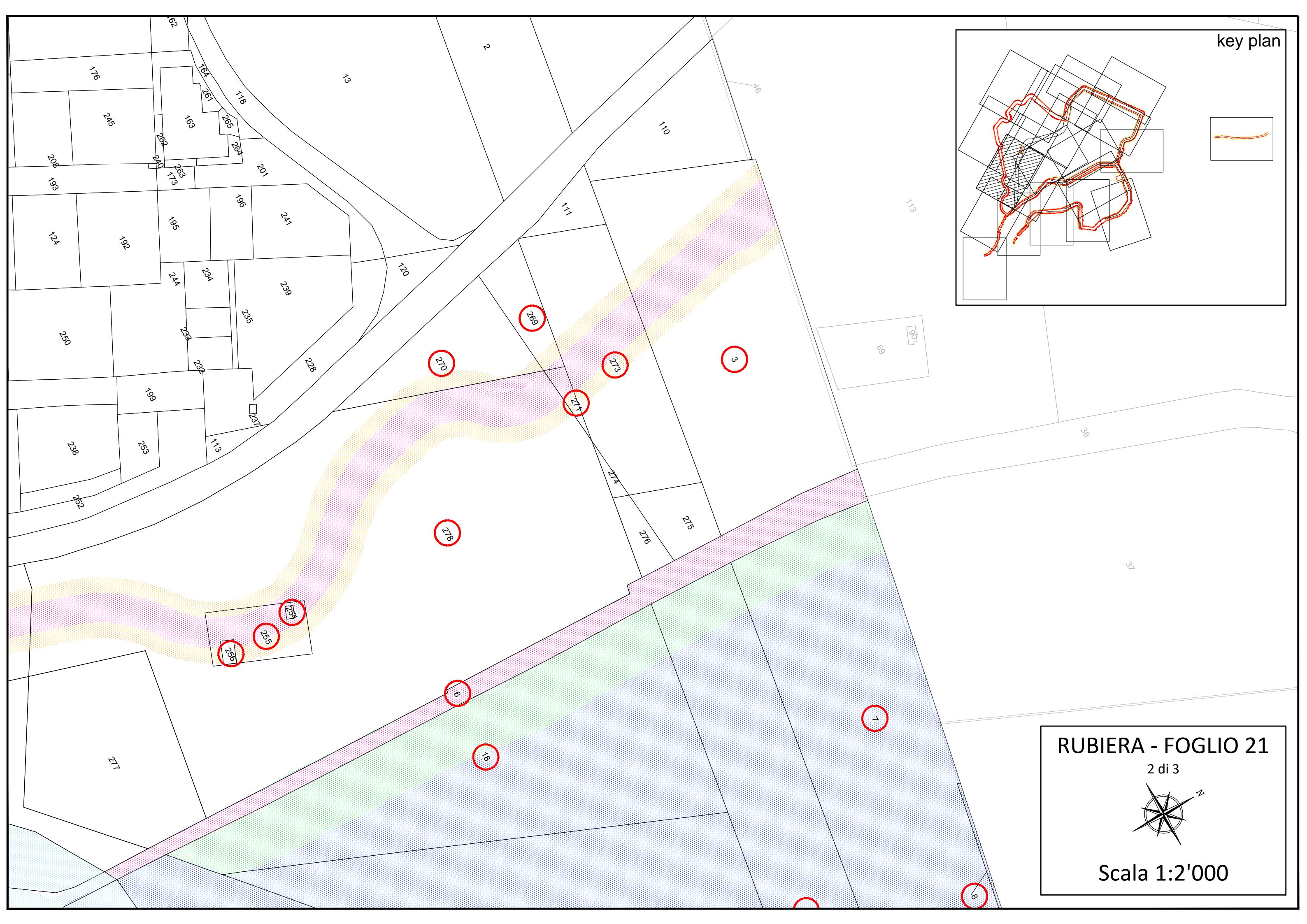
key plan





RUBIERA - FOGLIO 21
1 di 3
Scala 1:2'000





key plan

RUBIERA - FOGLIO 21
 2 di 3

Scala 1:2'000

254
 255
 256

269
 270
 271

273

3

278

9

18

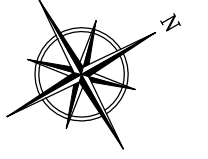
1

8

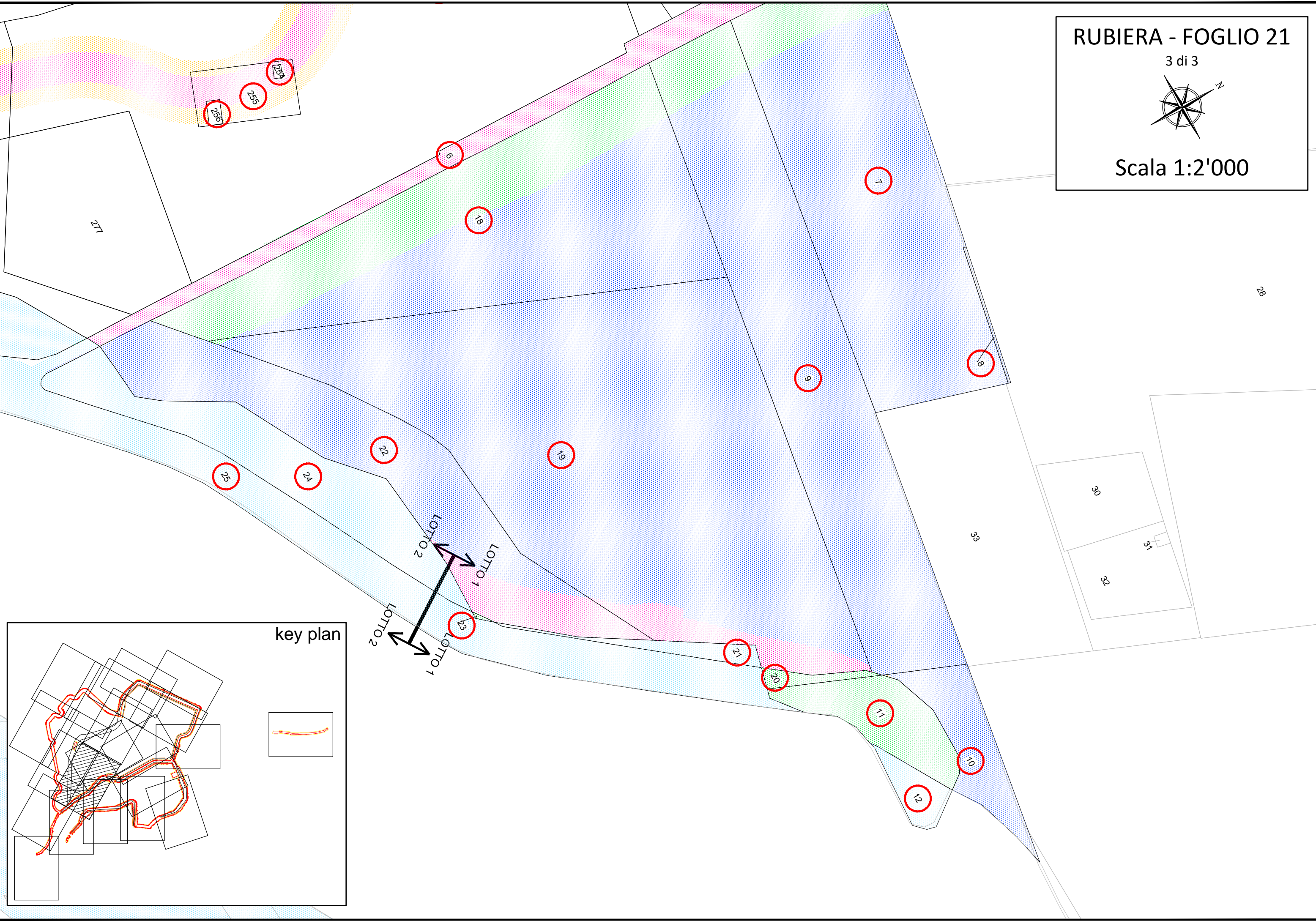
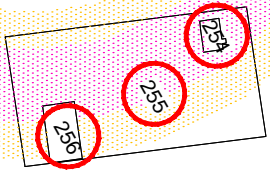
176, 245, 208, 198, 124, 192, 250, 238, 252, 211, 164, 261, 118, 163, 265, 264, 262, 260, 173, 263, 201, 196, 241, 239, 244, 234, 235, 232, 233, 237, 238, 199, 253, 113, 228, 120, 2, 13, 110, 46, 111, 112, 89, 36, 31, 274, 276, 275, 279

RUBIERA - FOGLIO 21

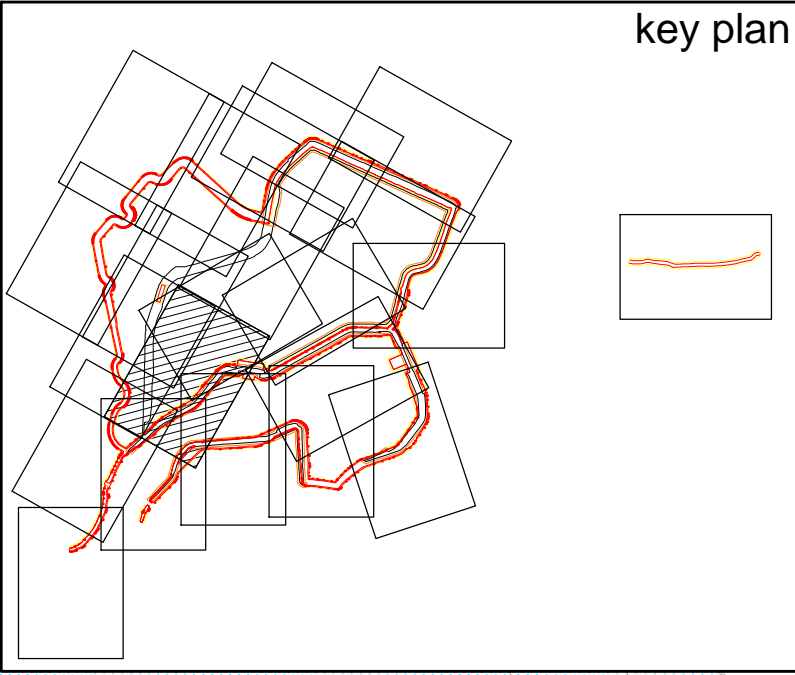
3 di 3



Scala 1:2'000

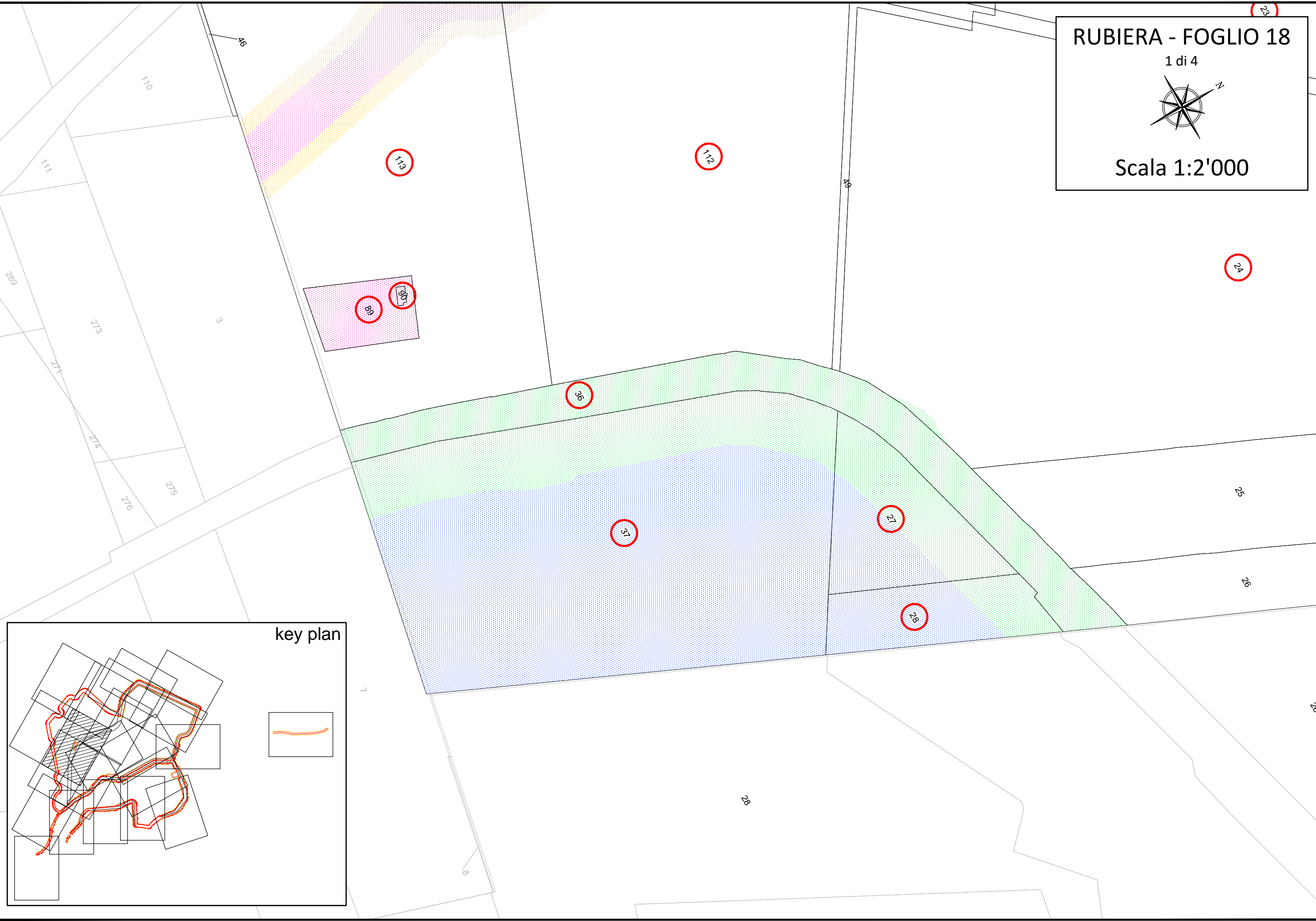


key plan



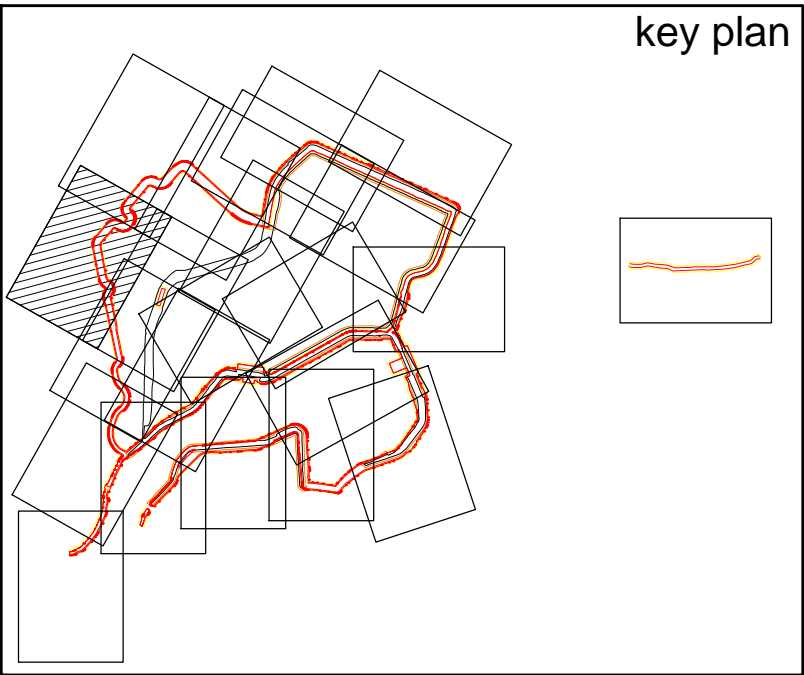
RUBIERA - FOGLIO 18
1 di 4

Scala 1:2'000



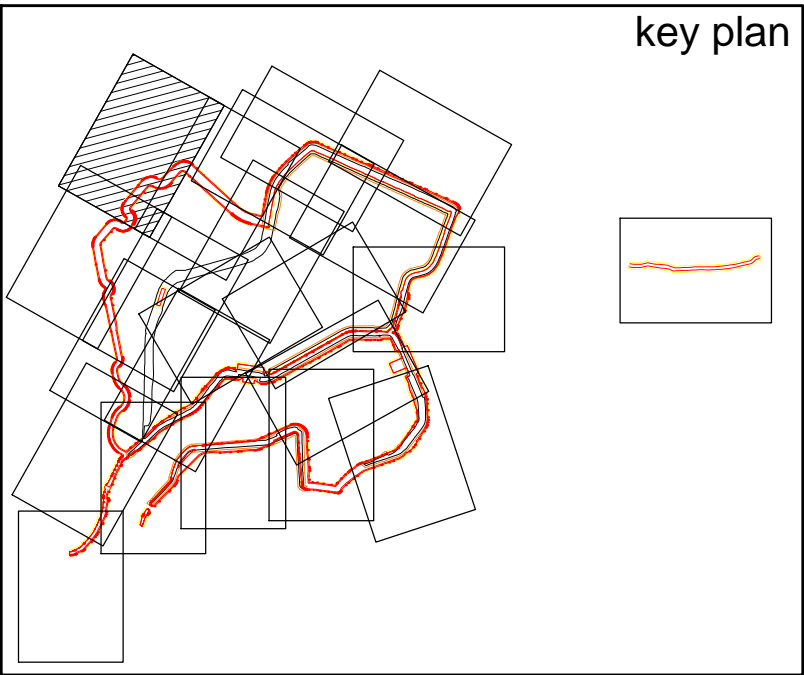
key plan

The key plan shows a complex site layout with multiple overlapping rectangular areas. A red outline highlights a specific section of the site, indicating the location of the main plan. A legend below the key plan shows a red line segment within a box, corresponding to the red outline in the key plan.

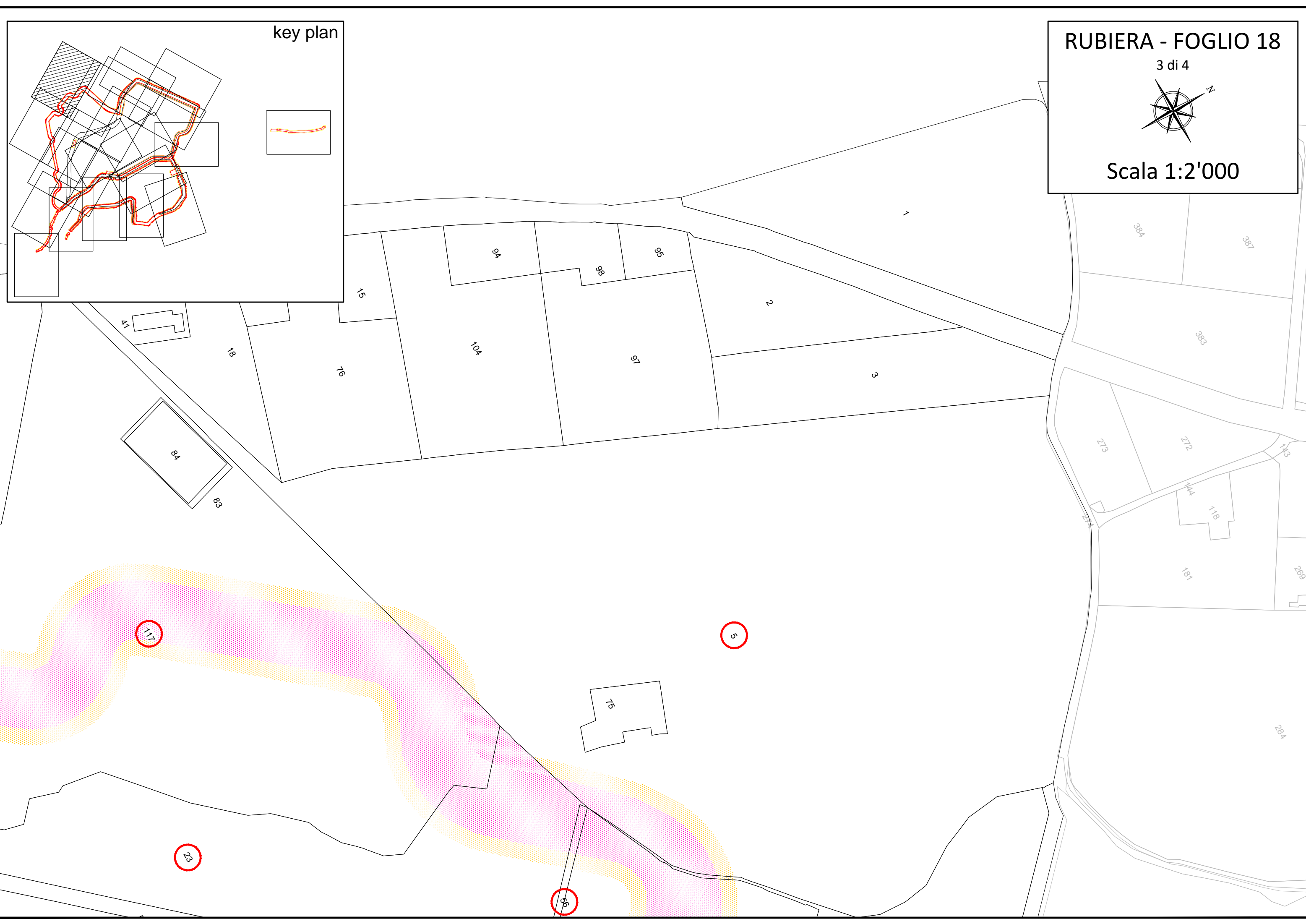


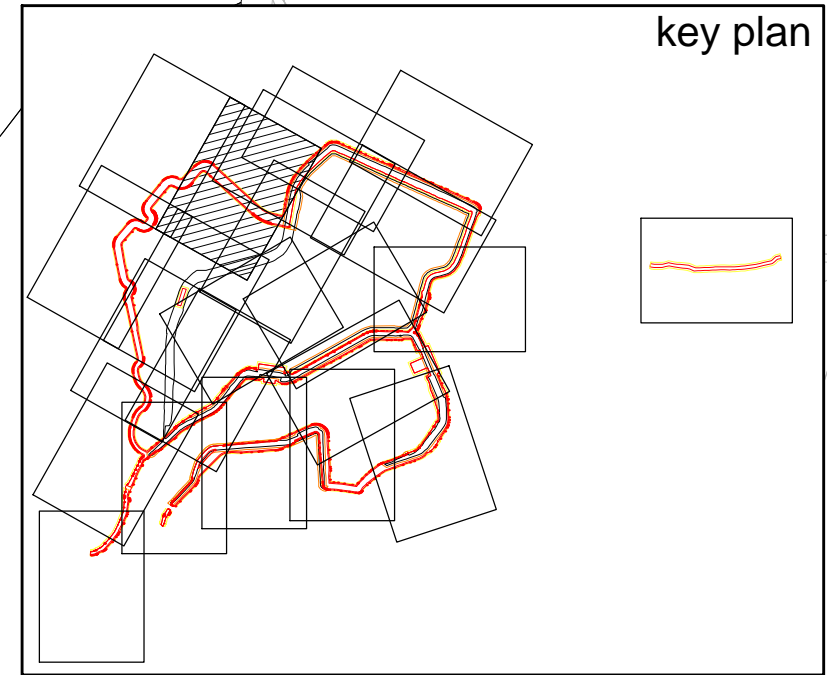
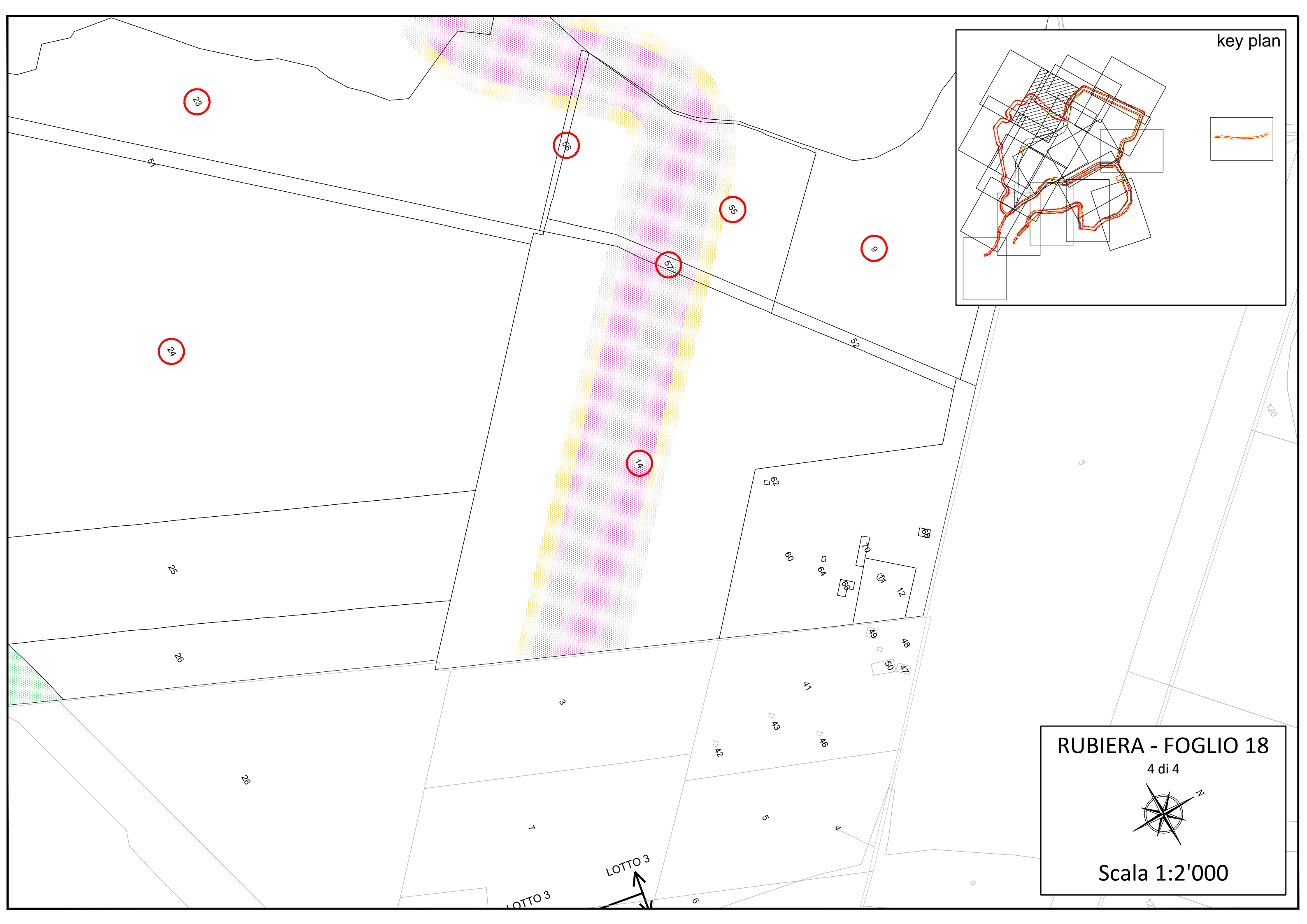
RUBIERA - FOGLIO 18
2 di 4
Scala 1:2'000



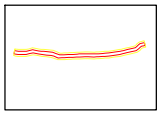


RUBIERA - FOGLIO 18
3 di 4
Scala 1:2'000

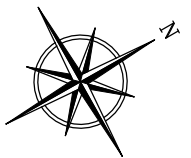




key plan



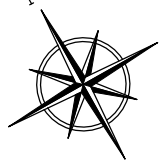
RUBIERA - FOGLIO 18
4 di 4



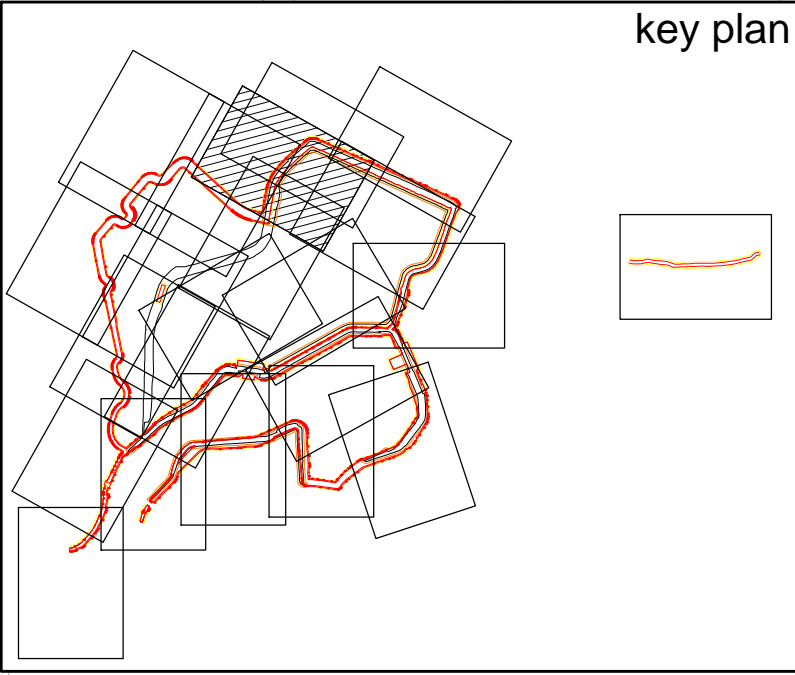
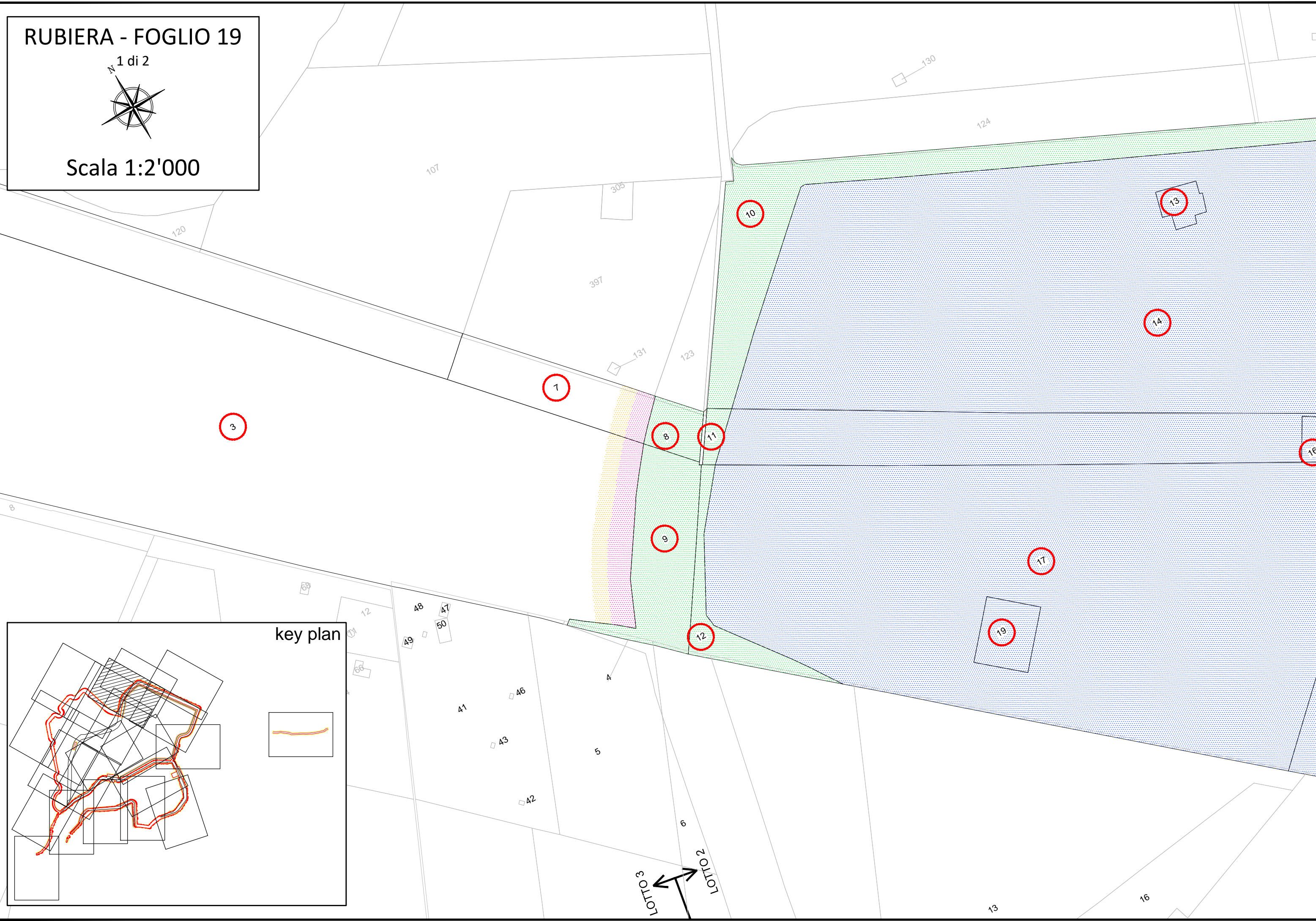
Scala 1:2'000

RUBIERA - FOGLIO 19

N 1 di 2

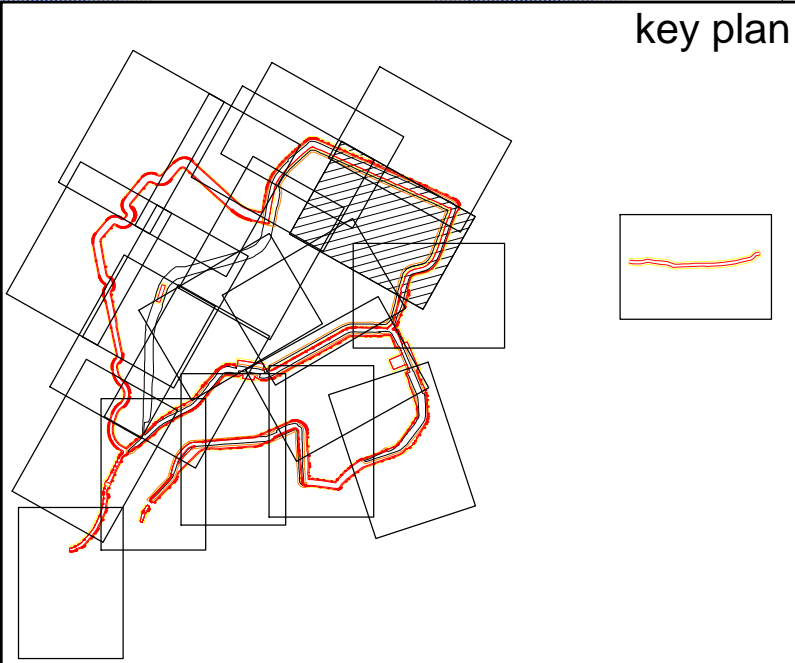
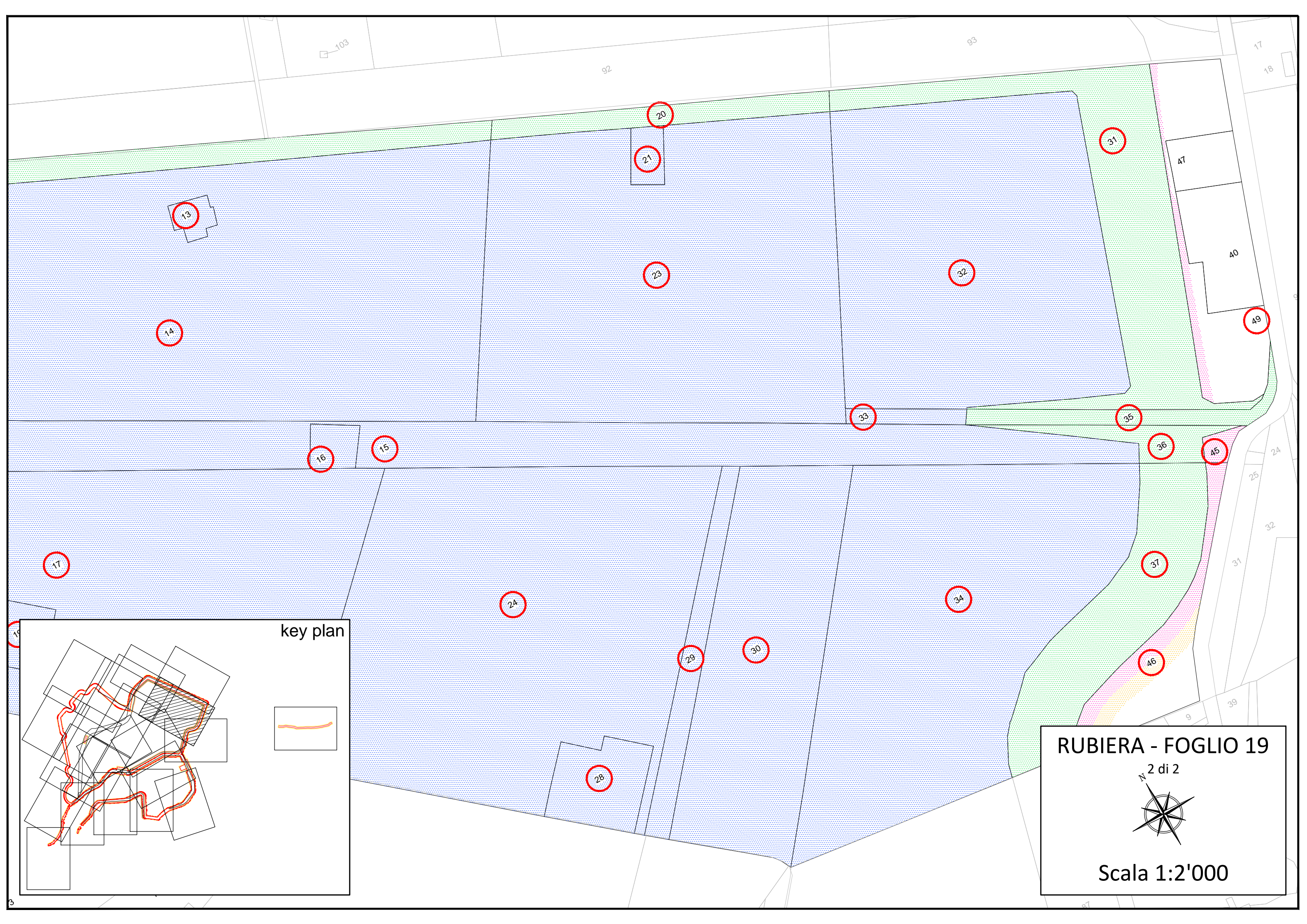


Scala 1:2'000



key plan

LOTTO 3
LOTTO 2

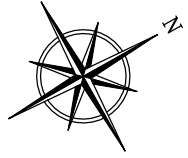


RUBIERA - FOGLIO 19
2 di 2

Scala 1:2'000

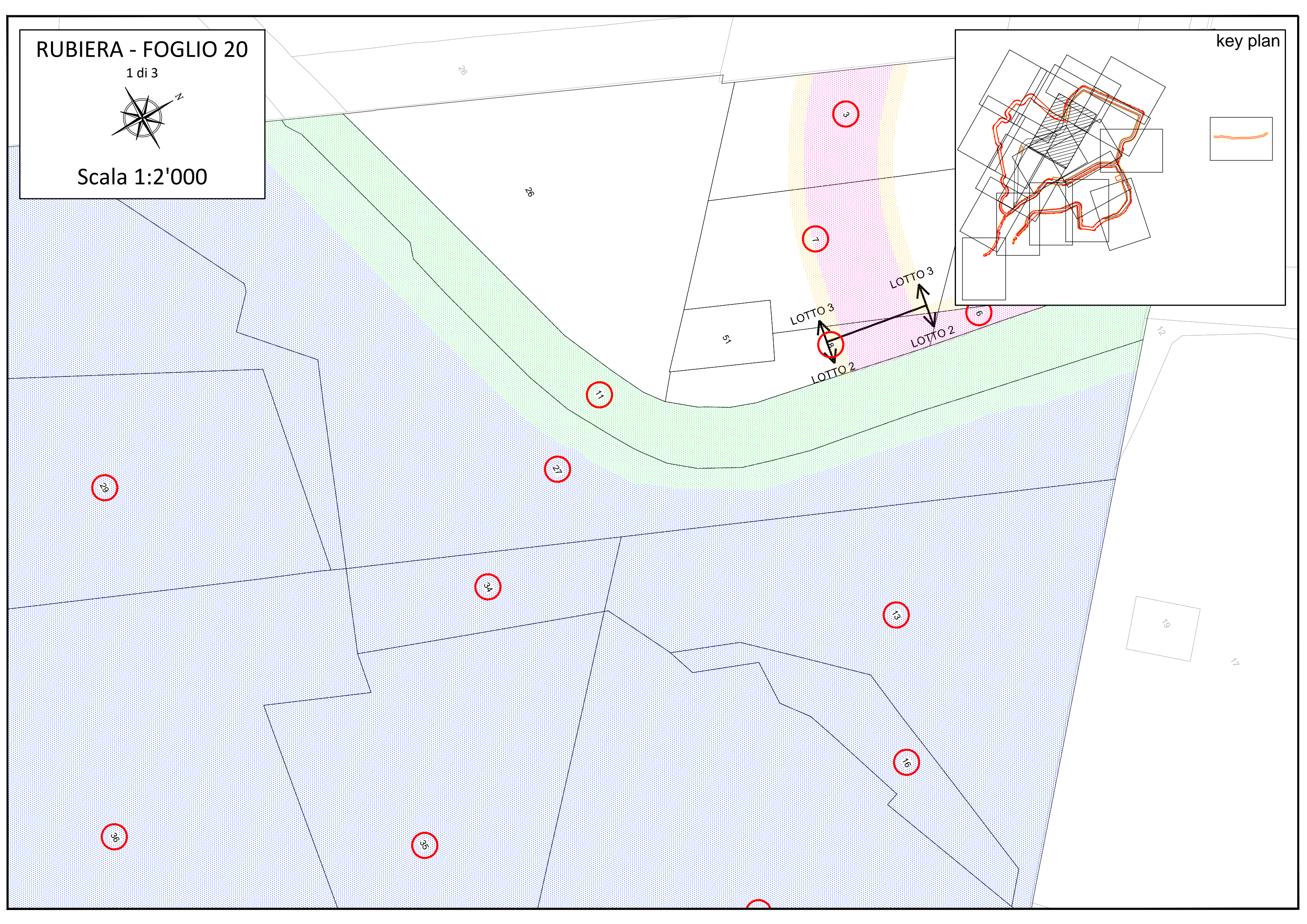
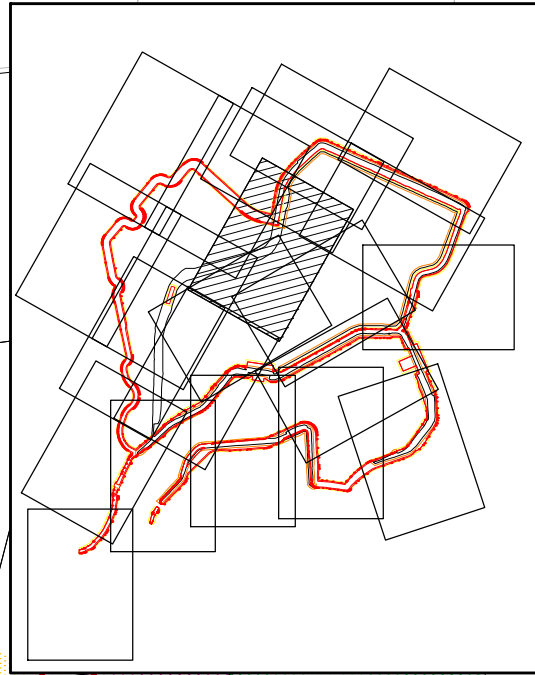
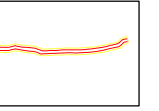
RUBIERA - FOGLIO 20

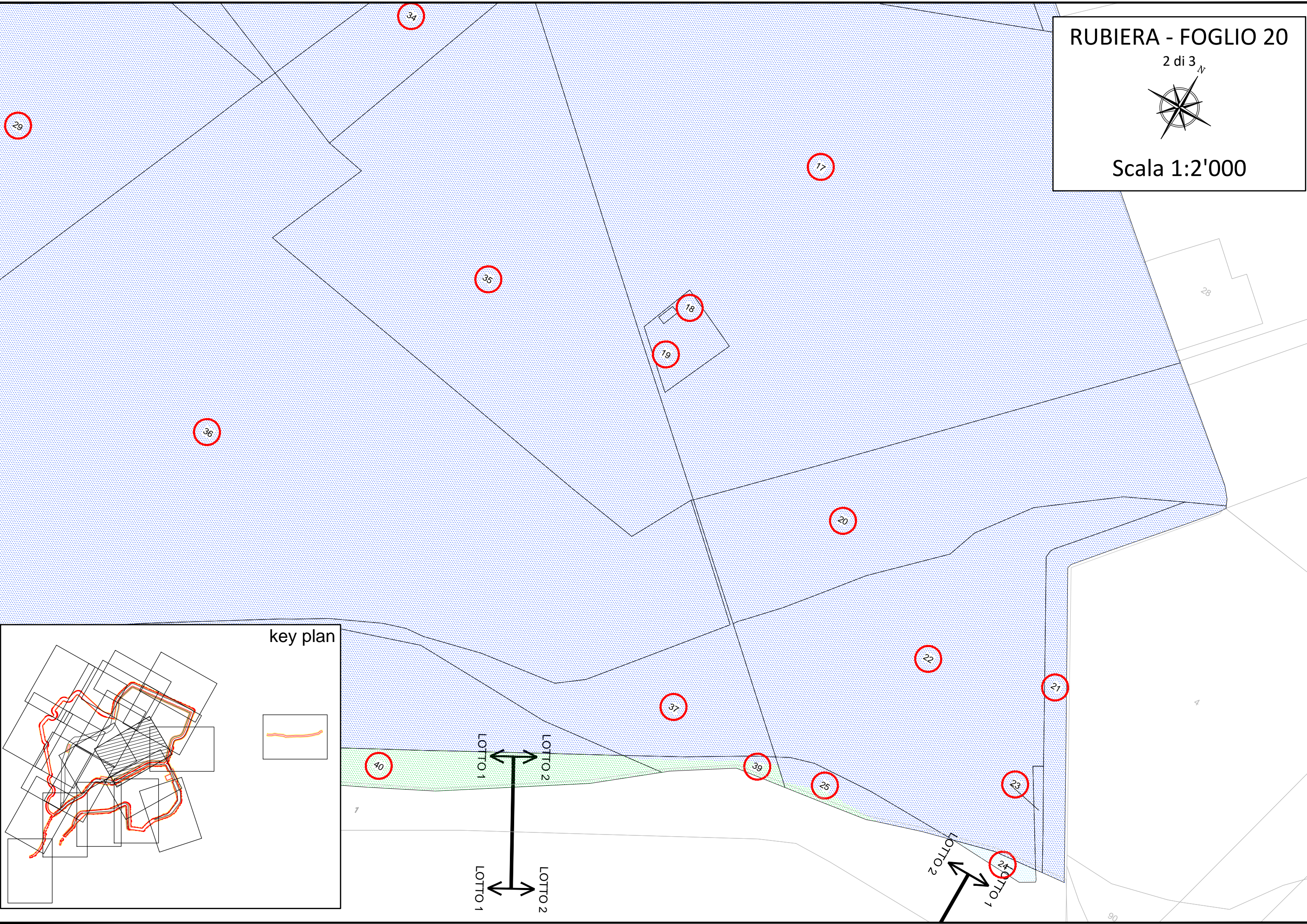
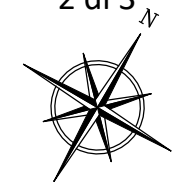
1 di 3



Scala 1:2'000

key plan





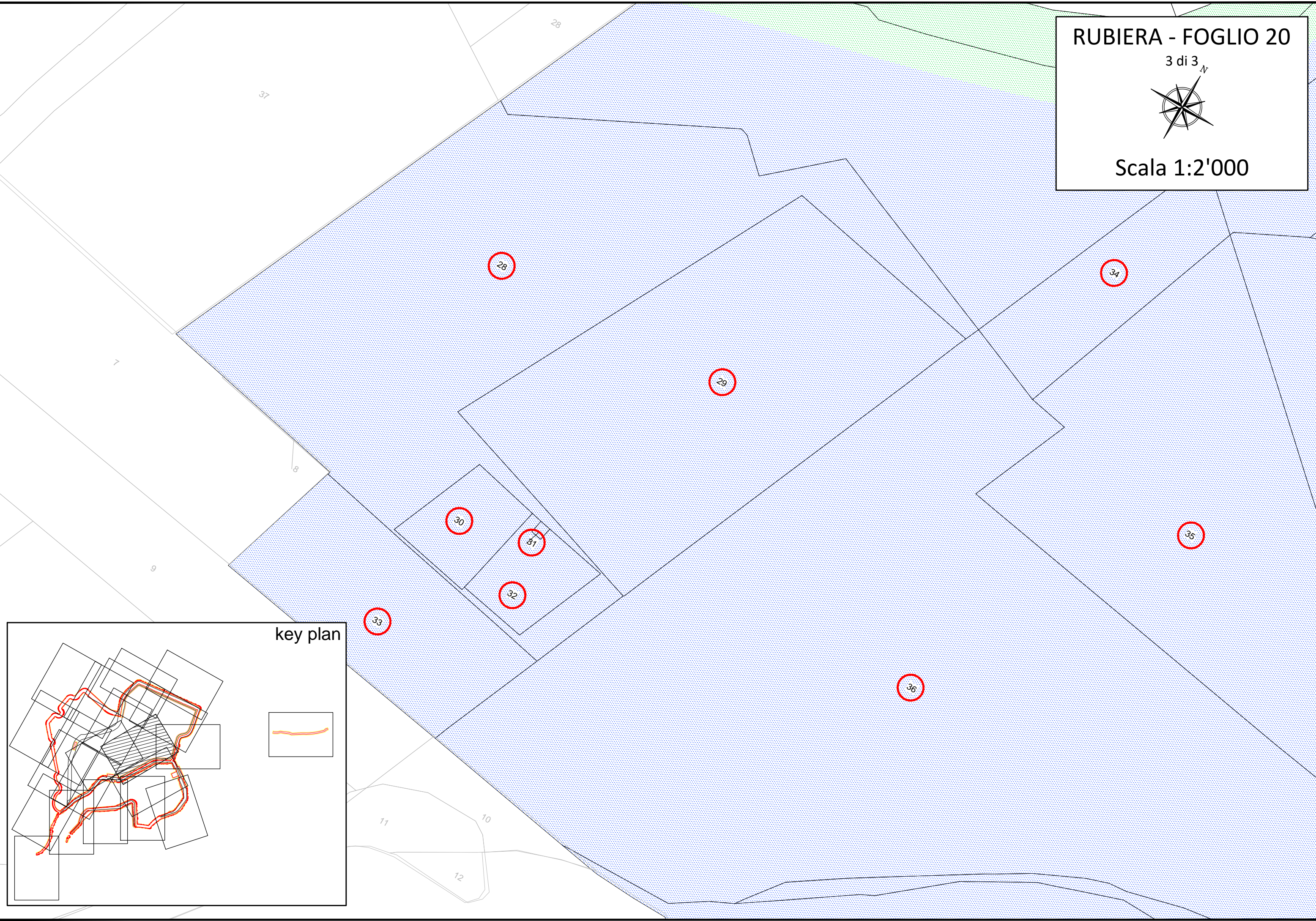
key plan

LOTTO 1
LOTTO 2
LOTTO 1
LOTTO 2

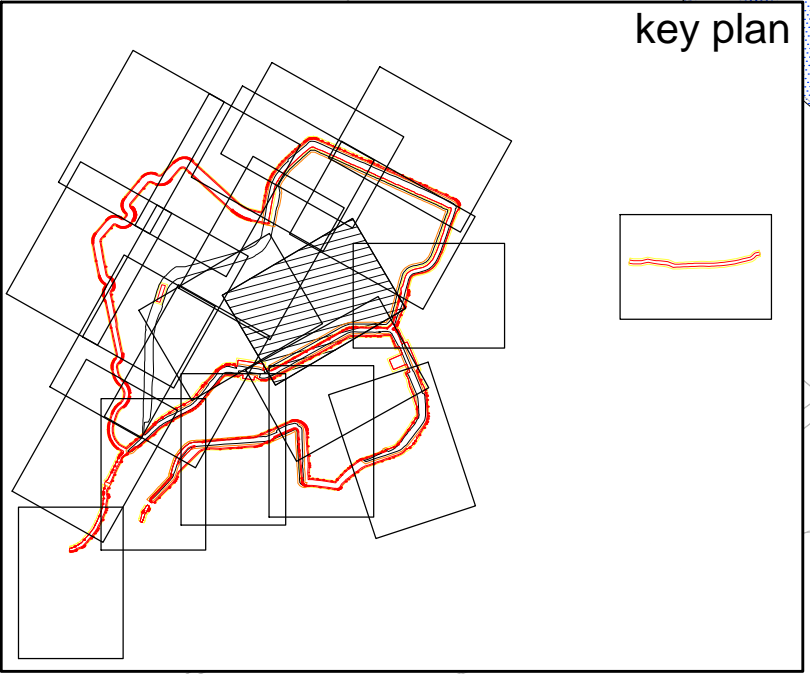
LOTTO 2
LOTTO 1

RUBIERA - FOGLIO 20
3 di 3

Scala 1:2'000

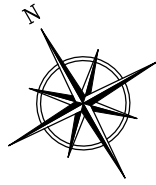


key plan

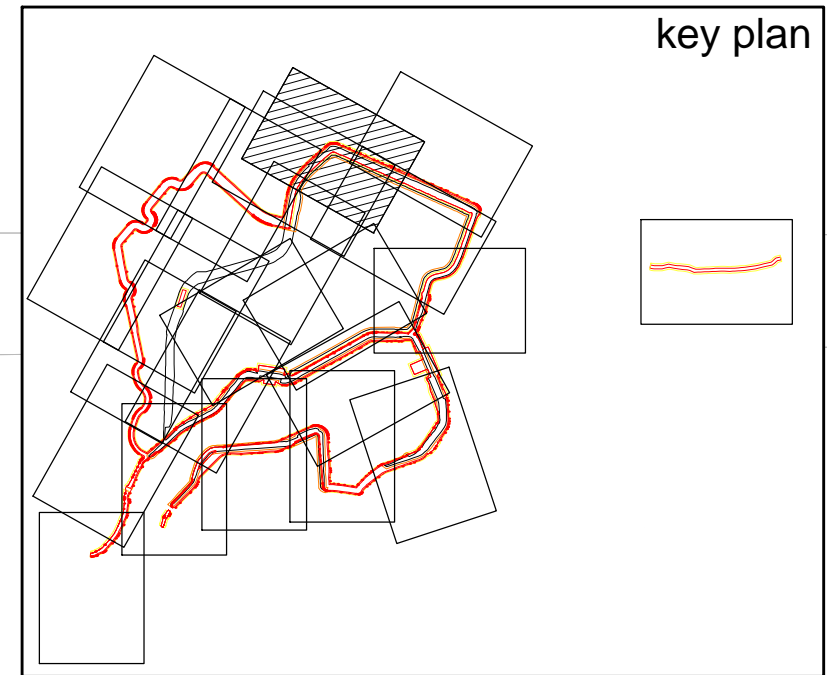
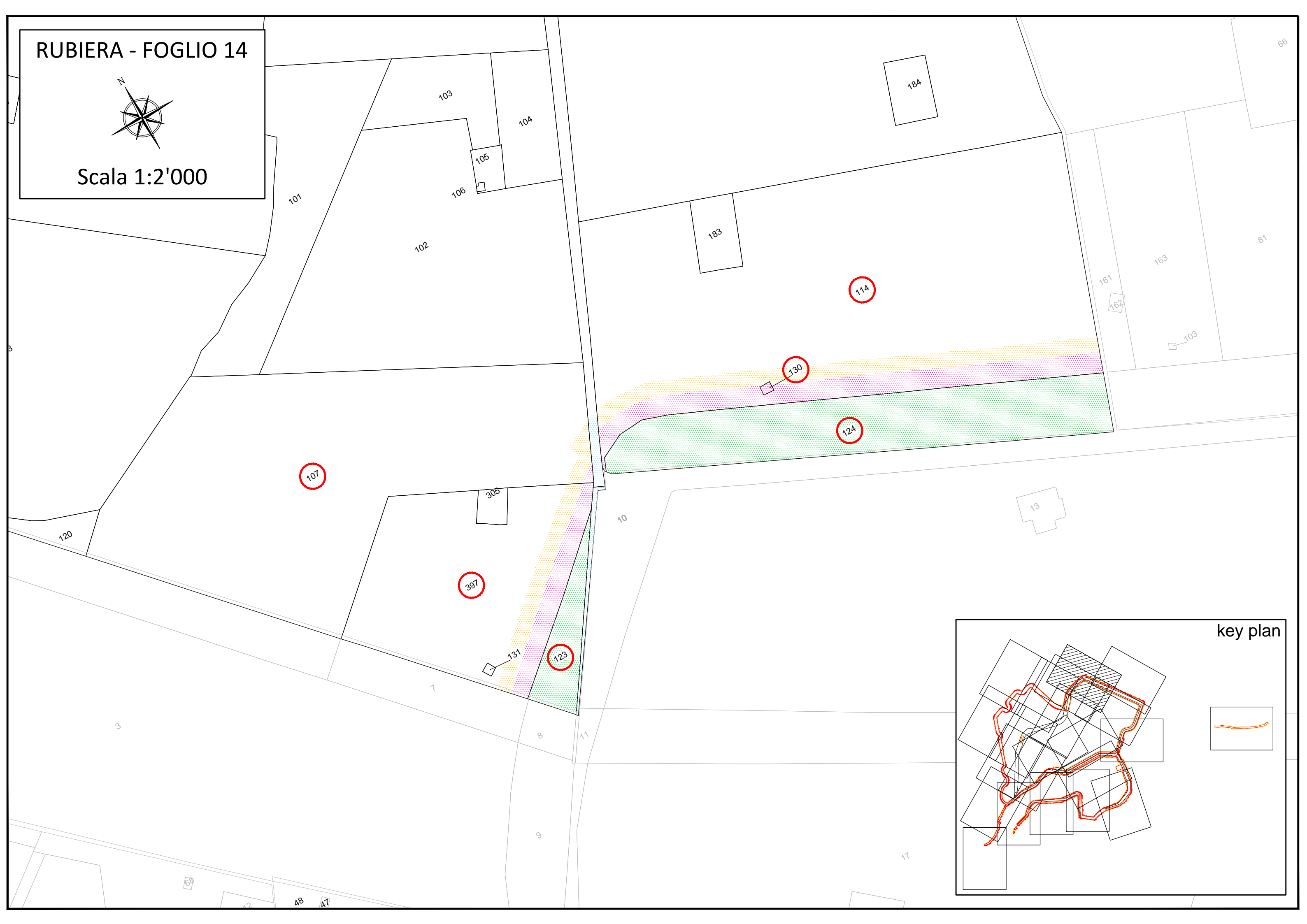


The key plan shows a grid of rectangular plots. A red line traces a path through the grid, highlighting the specific area shown in the main site plan. A legend below the key plan shows a red line segment next to a white box.

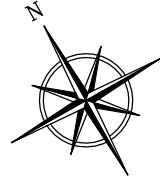
RUBIERA - FOGLIO 14



Scala 1:2'000

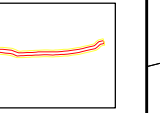
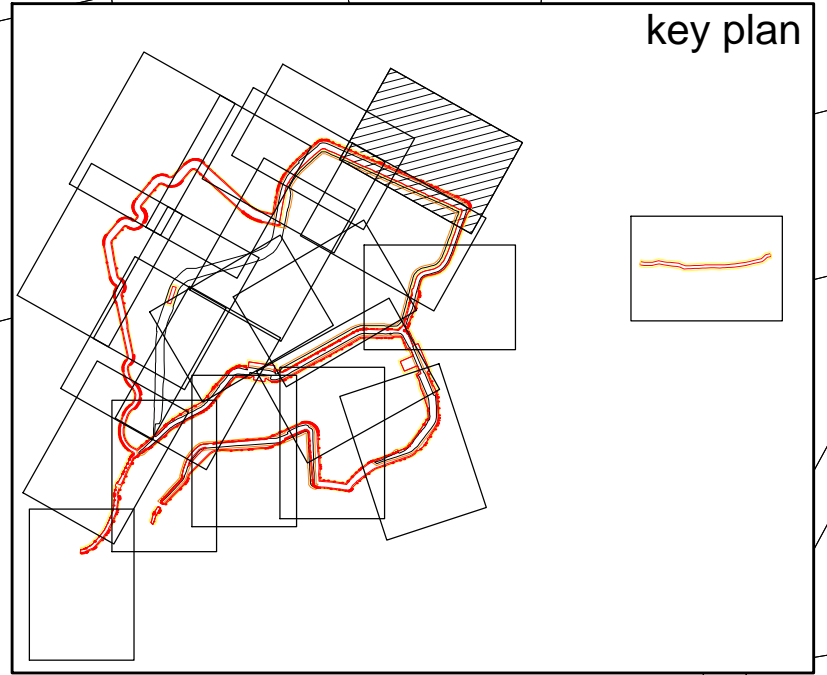


CAMPOGALLIANO - FOGLIO 32

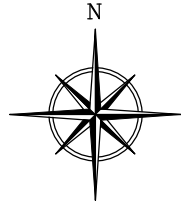


Scala 1:2'000

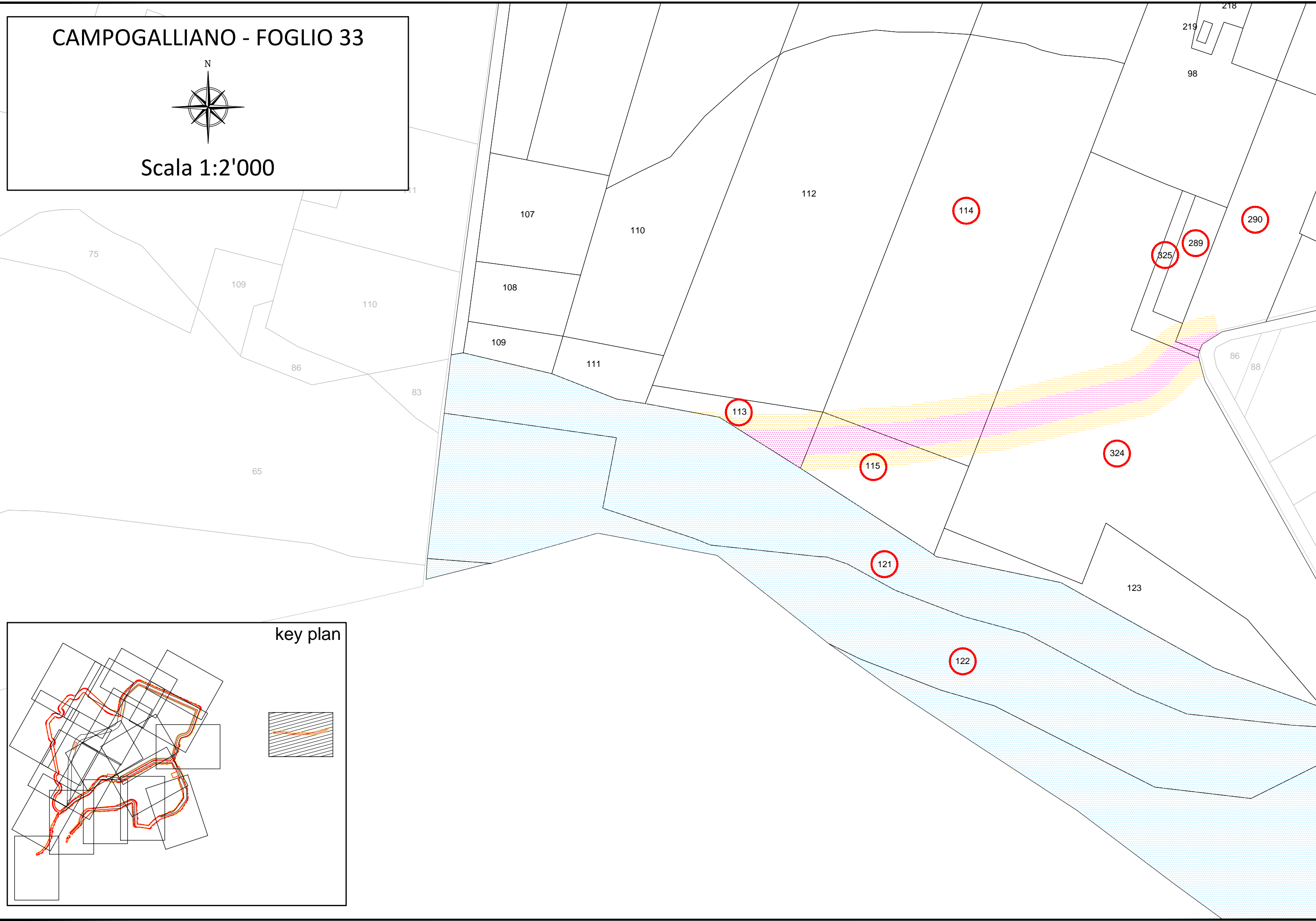
key plan



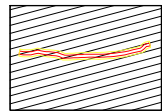
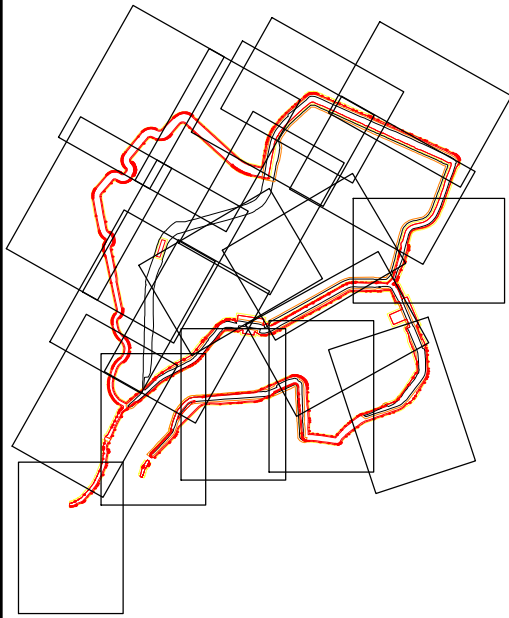
CAMPOGALLIANO - FOGLIO 33



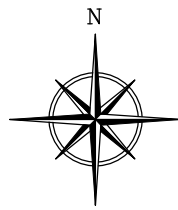
Scala 1:2'000



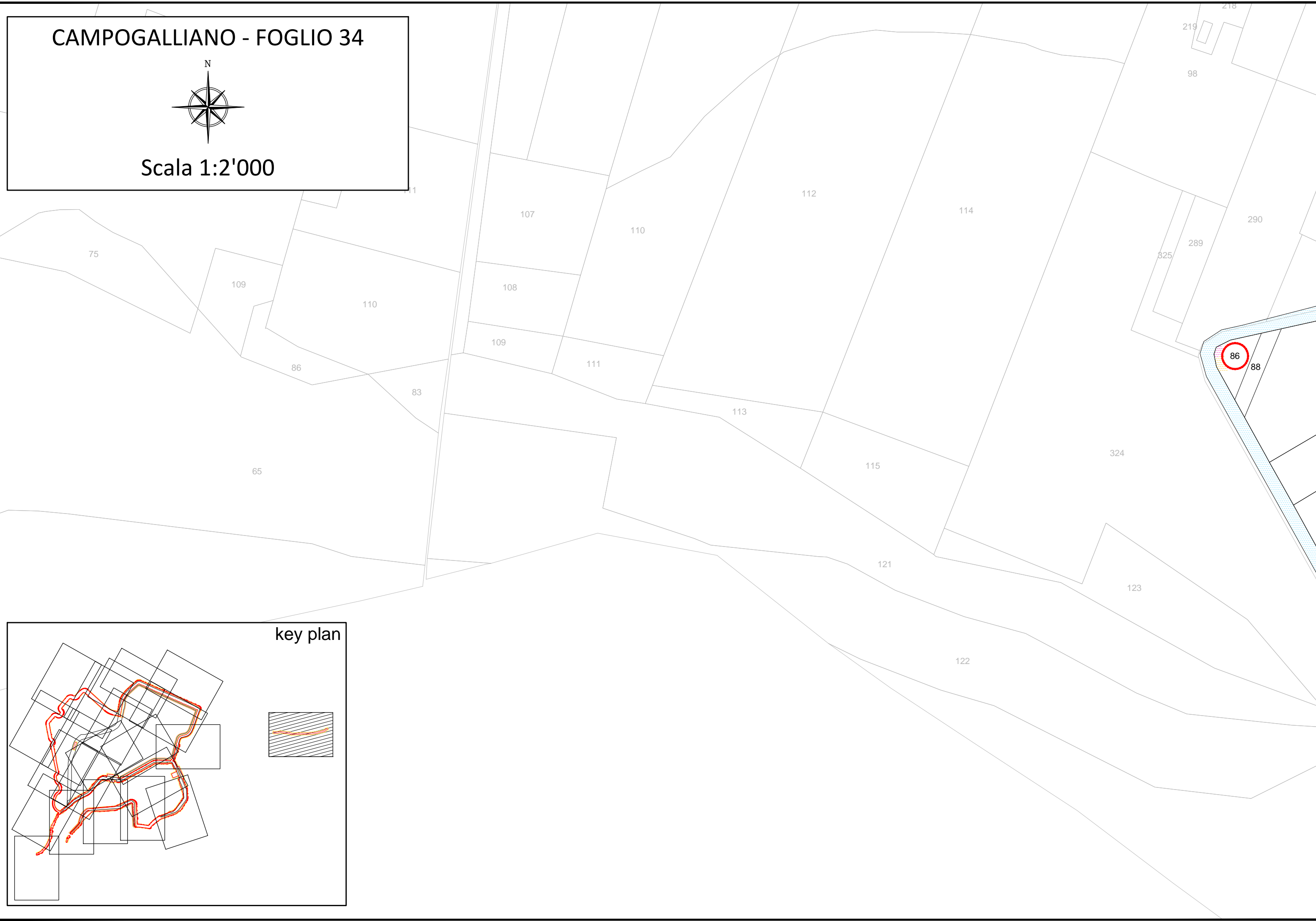
key plan



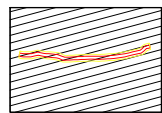
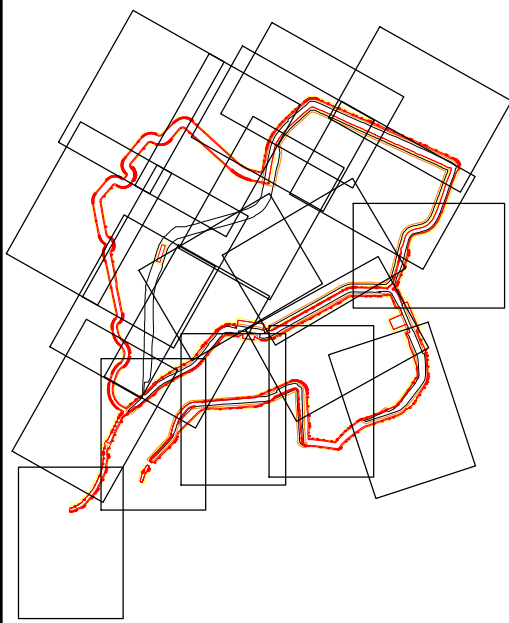
CAMPOGALLIANO - FOGLIO 34



Scala 1:2'000

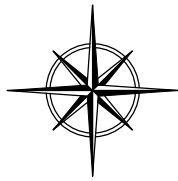


key plan

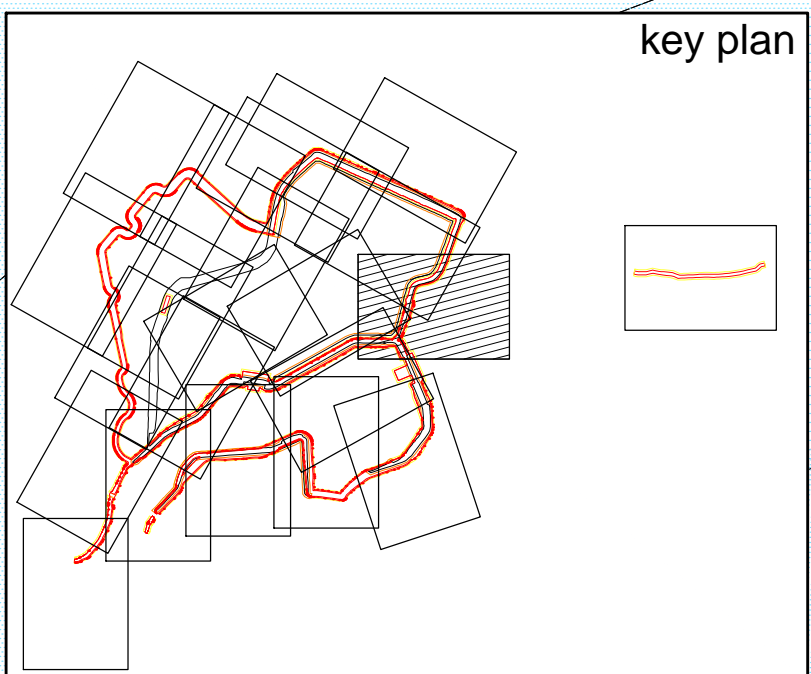
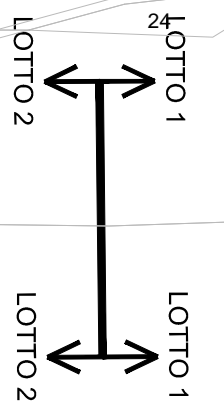
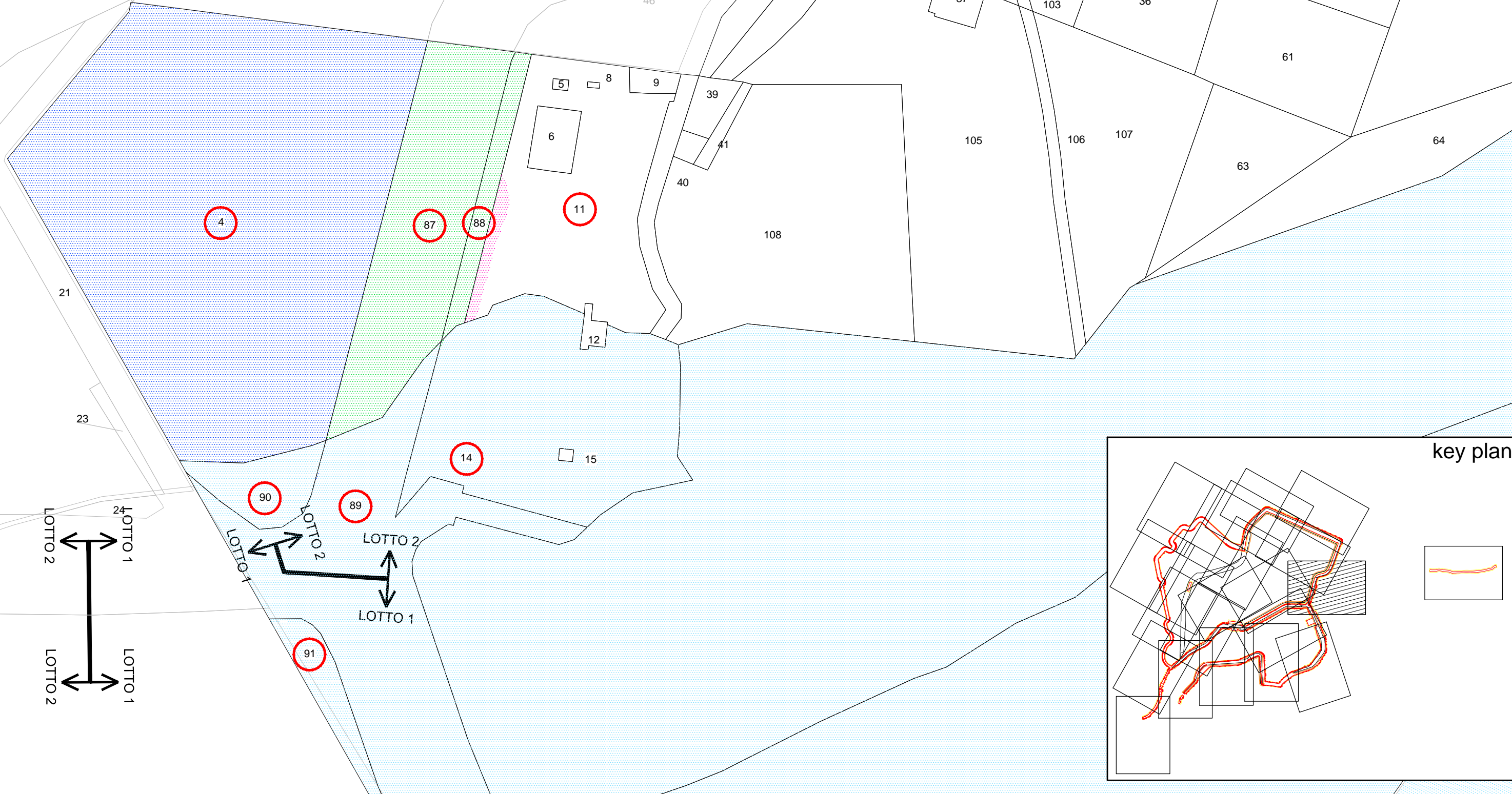


CAMPOGALLIANO - FOGLIO 35

1 di 2
N

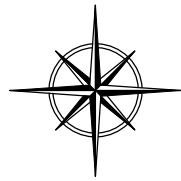


Scala 1:2'000



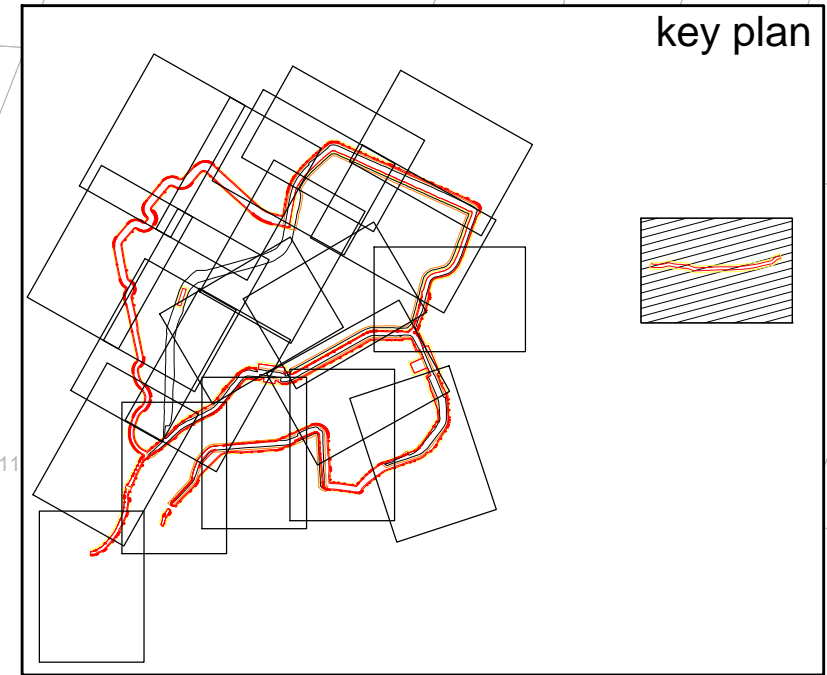
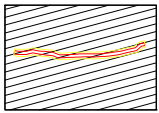
CAMPOGALLIANO - FOGLIO 35

2 di 2
N



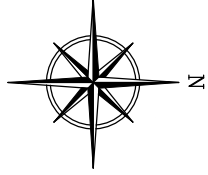
Scala 1:2'000

key plan

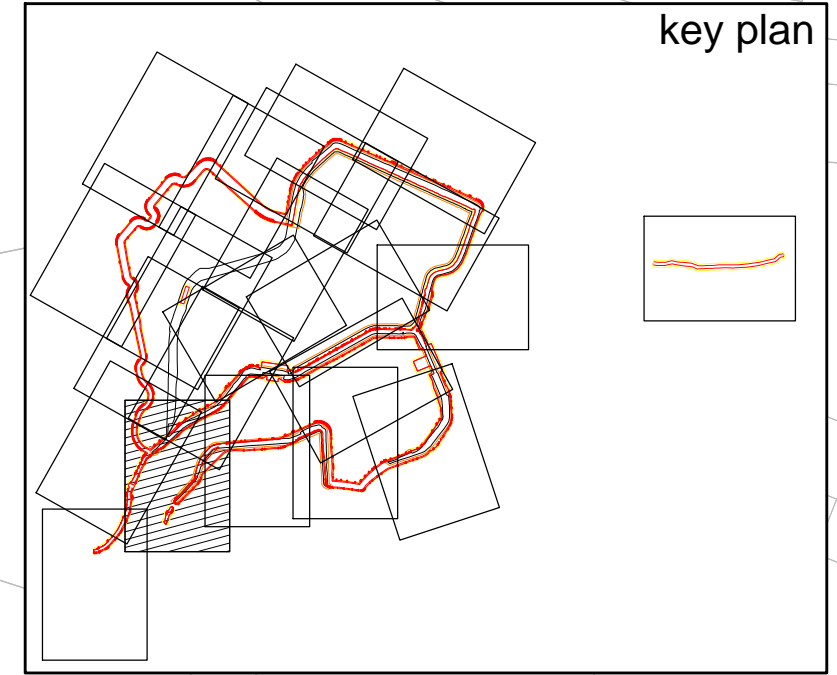


MODENA - FOGLIO 60

1 di 3



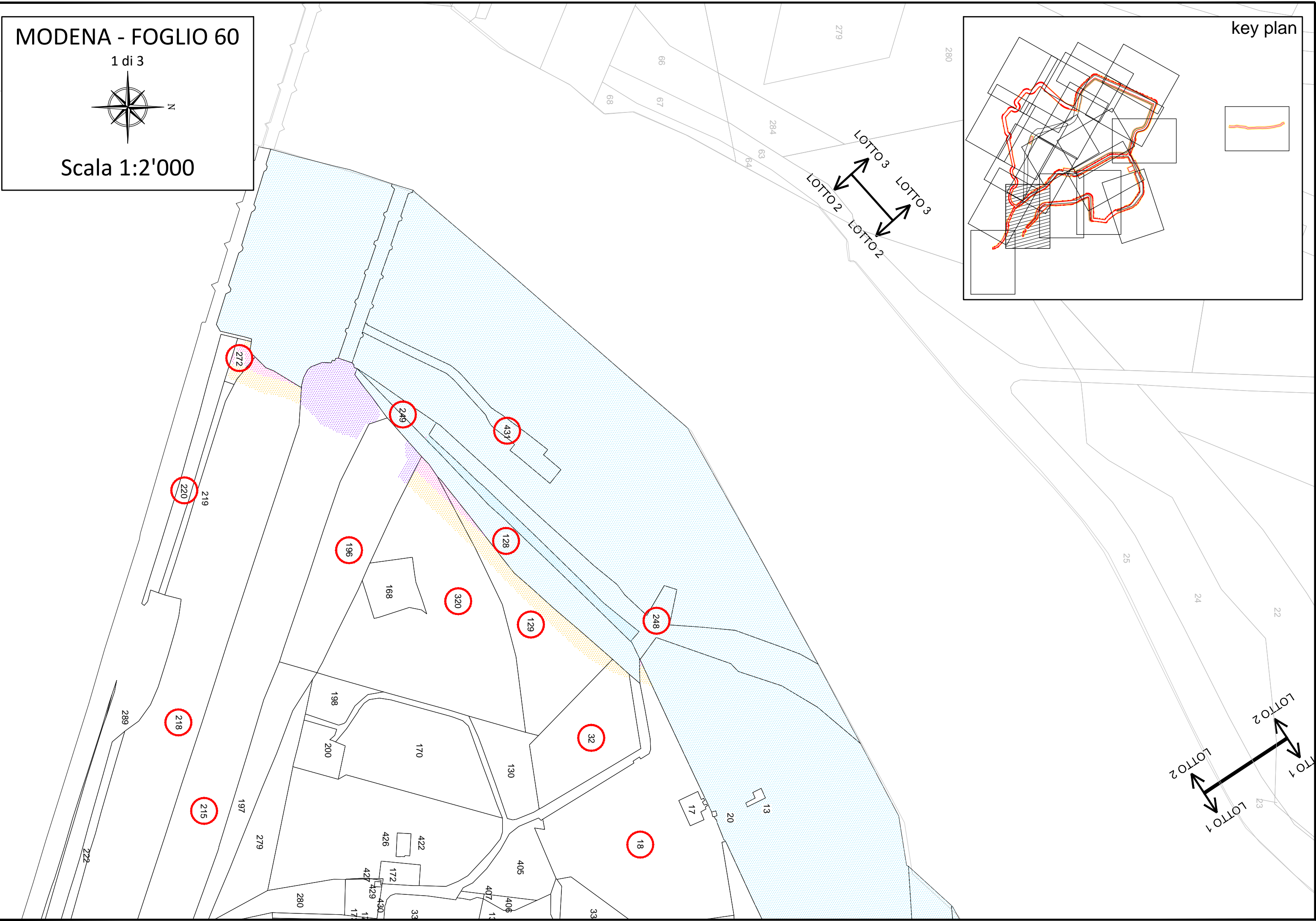
Scala 1:2'000

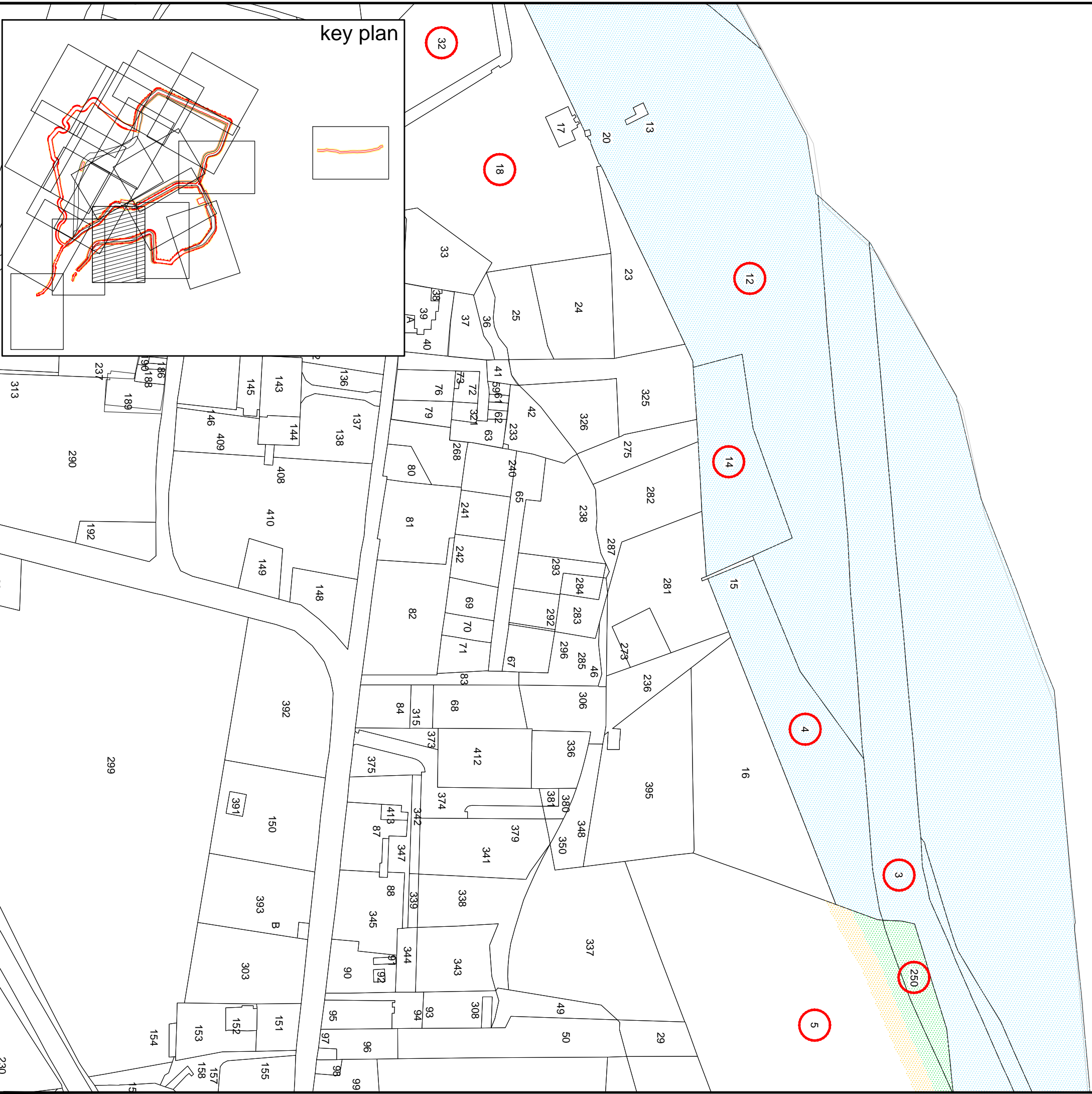
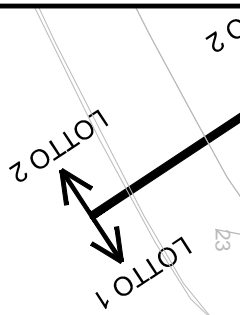


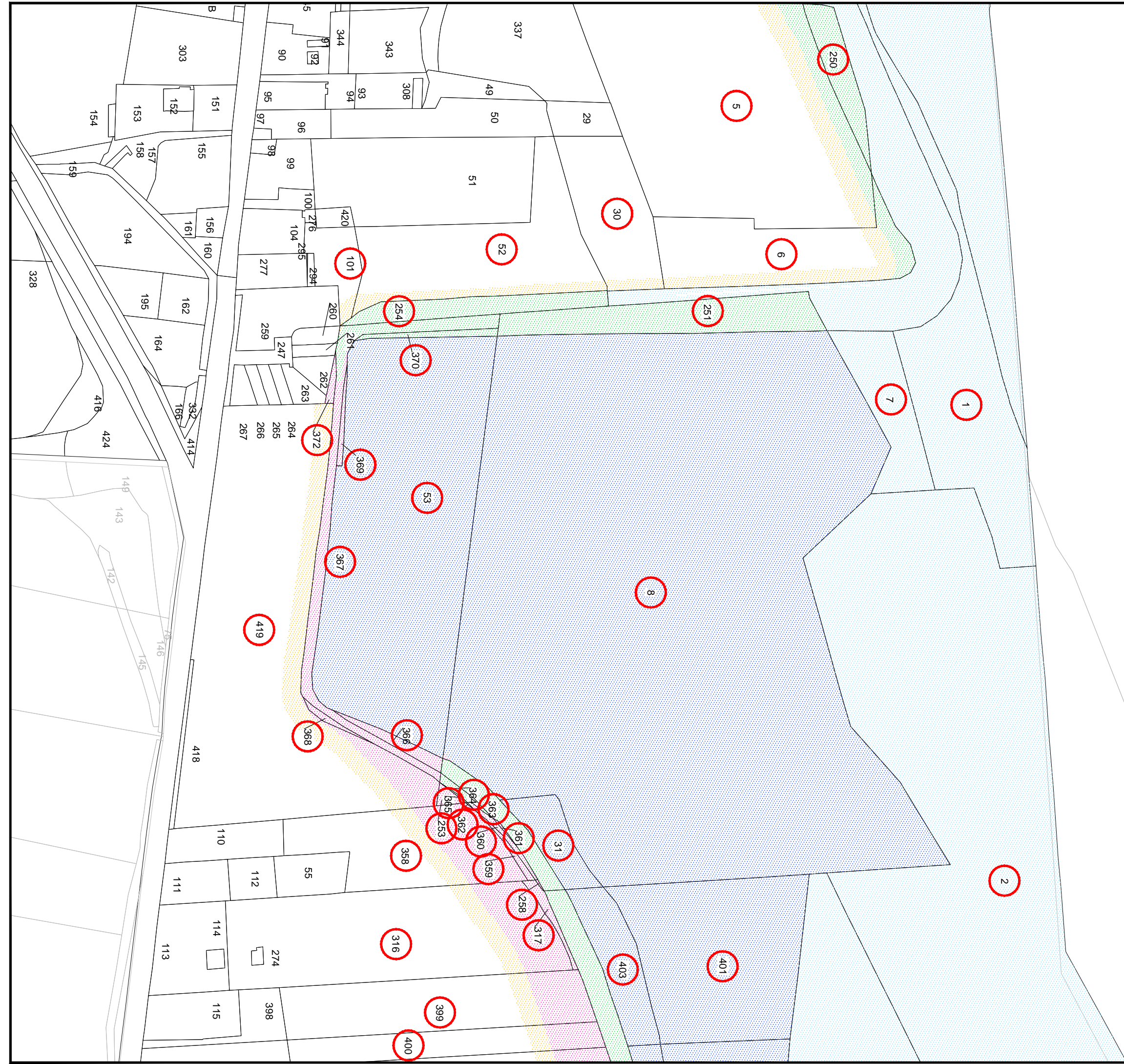
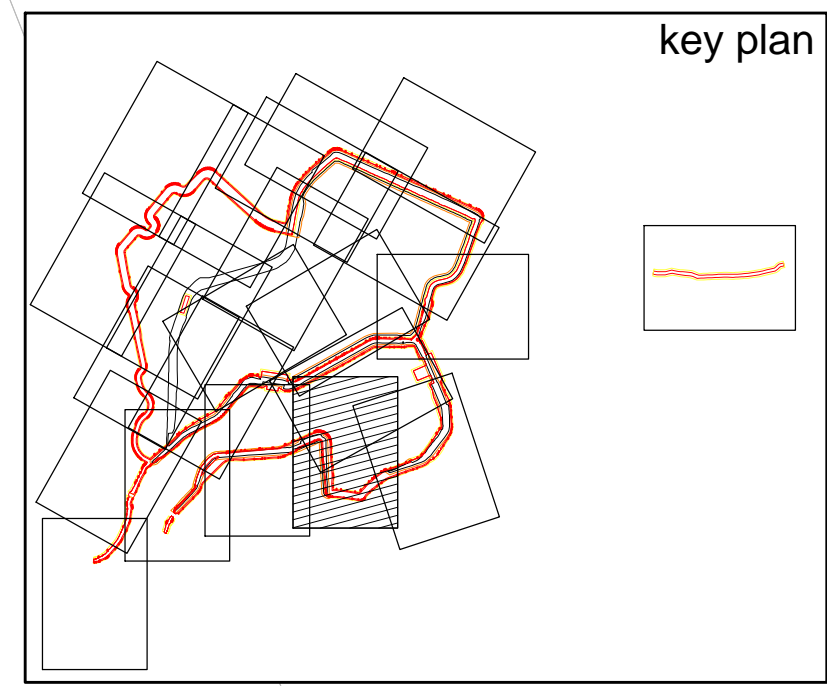
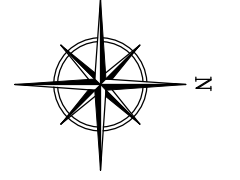
key plan

LOTTO 3
LOTTO 2
LOTTO 2
LOTTO 3

LOTTO 2
LOTTO 1
LOTTO 2
LOTTO 1



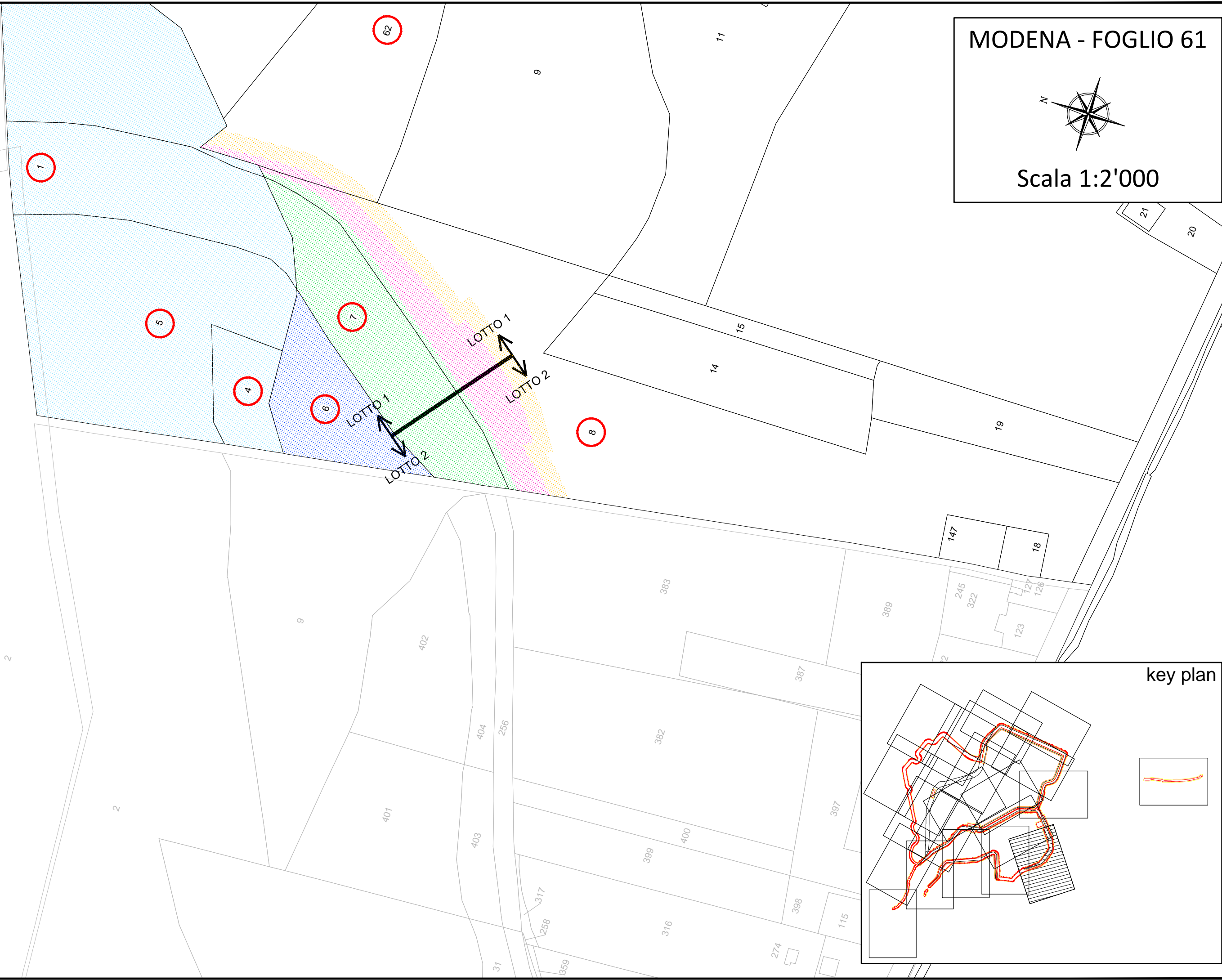




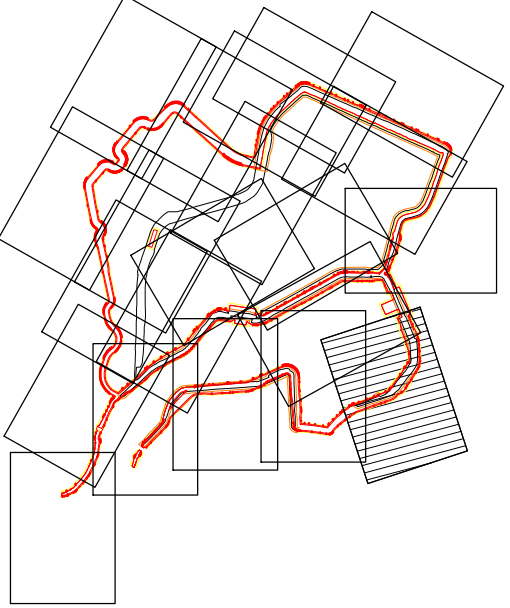
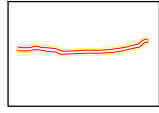
MODENA - FOGLIO 61



Scala 1:2'000



key plan

**MO-E-1357 - ADEGUAMENTO DEI MANUFATTI DI REGOLAZIONE E
SFIORO DELLA CASSA DI ESPANSIONE DEL FIUME SECCHIA
MO-E-1273 – LAVORI DI AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA
CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA IN COMUNE DI RUBIERA**

COMUNI DI RUBIERA (RE) – CAMPOGALLIANO (MO) – MODENA (MO)

quadro economico degli espropri per p.u.



22 Aprile 2020

Dott. PAOLO LORO

SOMMARIO

I – I FATTI E LE REGOLE	4
1.1 Premessa	5
1.2 La cassa di espansione esistente.....	5
1.3 Gli interventi previsti.....	6
1.4 I criteri indennitari.....	8
1.4.1 I criteri indennitari in generale	8
1.4.2 I criteri indennitari per le aree inedificabili	10
1.4.3 I criteri indennitari per le cave o giacimenti	12
1.4.4 Il rapporto tra l’opera pubblica e l’attività estrattiva	19
1.4.5 Il momento di riferimento del valore.....	25
1.4.6 I criteri indennitari nei tre lotti.....	26
1.4.7 Deprezzamento dei beni residui: esproprio parziale.....	27
1.5 Oneri accessori	28
1.5.1 Indennità aggiuntive	28
1.5.2 Oneri fiscali	30
1.5.3 Indennità di occupazione	32
1.5.4 Costi di rideterminazione	32
1.5.5 Danni a beni non espropriati	33
1.5.6 Relitti	33
1.5.7 Imprevisti	34
II – LE AREE	35
2.1 Inquadramento territoriale e ambientale	36
2.2 Inquadramento vincolistico	37
2.2.1 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento	37
2.2.2 Piano Territoriale della Provincia di Reggio Emilia.....	37
2.2.3 Piano Territoriale della Provincia di Modena	38
2.2.4 Disciplina Urbanistica ed Estrattiva	38
2.2.5 Piano delle Attività Estrattive del comune di Rubiera	43
2.2.6 Conclusioni: inedificabilità dei cespiti	46
2.3 Inquadramento del subject	47
2.3.1 Gli Ambiti Omogenei di Esproprio	47
2.3.2 Ambito n.1 - Lotto n.1 - interventi A-B-C-D	48
2.3.3 Ambito n.2 - Lotto n.1 - intervento E	52
2.3.4 Ambito n.3 - Lotto n.1 - interventi D	55
2.3.5 Ambito n.4 - Lotto n.1 - aree demaniali	58
2.3.6 Ambito n.5 - Lotto n.2 - argini, invaso, strade, natura	59
2.3.7 Ambito n.6 - Lotto n.2 - ampliamenti.....	64
2.3.8 Ambito n.7 - Lotto n.2 - pertinenze	73

2.3.9	Ambito n.8 - Lotto n.2 - aree pubbliche.....	84
2.3.10	Ambito n.9 - Lotto n.3 - intervento M.....	85
2.3.11	Ambito n.10 - Lotto n.3 - i fabbricati.....	97
III	- I VALORI	103
3.1	Scopo e metodo di stima	104
3.1.1	Il più probabile valore di mercato.....	104
3.1.2	Il metodo sintetico-comparativo	105
3.1.3	Il confronto con i valori parametrici	107
3.2	Procedimento di stima	108
3.2.1	Analisi di mercato.....	108
3.2.2	Scelta delle caratteristiche e dei coefficienti	110
3.2.3	Selezione e analisi dei comparabili	112
3.2.4	Il più probabile valore agricolo.....	120
3.2.5	Le indennità aggregate e disaggregate	122
IV	- CONCLUSIONI.....	135
V	- ALLEGATI	137

I – I FATTI E LE REGOLE

1.1 PREMESSA

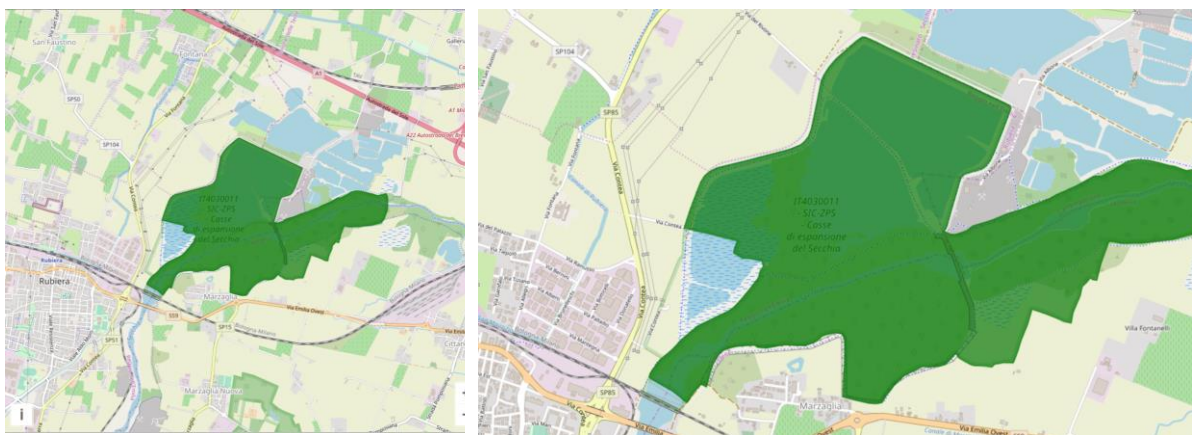
Lo scopo della presente relazione è quello di quantificare gli oneri di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di **adeguamento ed ampliamento della esistente Cassa di espansione del Fiume Secchia** nei Comuni di Rubiera (RE) – Campogalliano (MO) – Modena (MO), in corso di progettazione. L’Autorità competente a realizzare l’opera è AIPo, Autorità interregionale per il fiume Po, che ha affidato all’Associazione Temporanea costituita dalla società DIZETA Ingegneria – mandataria – dallo Studio Lombardi – mandante – Graia – mandante – Majone&Partners Engineering – mandante – EnGeo srl – mandante – Studio Pandakovic – mandante – Colleselli Ingegneria Geotecnica & P – mandante - l’incarico per la redazione del Progetto Preliminare, Studio di Prefattibilità Ambientale e Progetto Definitivo – Esecutivo del progetto, suddiviso in tre Lotti funzionali – **Codice progetto MO-E-1357 – MO-E-1273**.

1.2 LA CASSA DI ESPANSIONE ESISTENTE

Il Secchia è un corso d’acqua a carattere torrentizio di una lunghezza complessiva di 172 km e, dalla confluenza con i torrenti Dolo e Dragone, delimita i confini fra le province di Reggio Emilia e Modena. Esso costituisce un importante corridoio ecologico che collega otto siti della rete Natura 2000 e tre aree protette, assicurando il fondamentale collegamento tra l’Appennino ed il Po. La sorgente ed il tratto superiore si trovano in un’area geografica con le più alte precipitazioni medie annuali italiane. All’inizio della pianura il fiume entra nella esistente cassa di espansione e sfiora a ovest la città di Modena.

L’ambito è caratterizzato dalla preesistenza di una diga, di arginature e di una cassa di espansione, invasa da vasti specchi d’acqua permanenti con isolotti. L’attuale infrastruttura risale alla seconda metà degli anni 70’ – inizio anni 80’, nell’ambito dell’opera denominata “Manufatto moderatore delle Piene del Fiume Secchia ubicato a valle della linea ferroviaria MI-BO”, realizzata tramite l’attuazione di più lotti esecutivi. Si tratta di opere realizzate per mitigare le piene del fiume Secchia (come quella del settembre 1972), il cui corso è accelerato dagli affluenti e dall’aumentata profondità del letto causata dalle attività estrattive della ghiaia. La diga esistente è costituita da una briglia alta una decina di metri e lunga 150, con quattro bocche di scarico che fronteggiano altrettanti dissipatori di energia, da una briglia selettiva a pettine, costruita tre chilometri più a monte per intercettare i tronchi più grossi, con una traversa di valle in cemento armato lunga 350 metri ortogonale rispetto all’alveo del fiume e da alcuni bacini di cava in riva sinistra.

Questi manufatti di difesa idraulica, unitamente alle attività estrattive private determinanti la comparsa in superficie delle acque di falda con conseguente formazione di bacini, hanno contribuito a naturalizzare un ecosistema acquatico ripariale e terrestre, in cui si alternano zone paludose, prati incolti umidi, lingue di terra periodicamente sommerse, dossi sabbiosi, specie arbustive e arboree mesofile, fascia boscata di vegetazione igrofila che fiancheggia il corso con estesi tifeti e fragmiteti, offrendo rifugio a specie vegetali e animali allontanate dal territorio di pianura, piante pioniere, fitta vegetazione colonizzante autoctona e alloctona e specie erbacee caratterizzate da fioriture lungo le sponde degli argini. Negli invasi è presente una ricca avifauna acquatica in tutte le stagioni. Il particolare pregio naturalistico di questo habitat, che ha ricreato alcuni tratti caratteristici dei paesaggi delle antiche Valli di Rubiera, pur con visibili elementi di attività umana, ha fatto sì che nel 1996 venisse istituita la Riserva Naturale Orientata Cassa di espansione del Fiume Secchia, con un'estensione di circa 255 ha (di cui la cassa di espansione vera e propria, realizzata sulla sinistra idrografica utilizzando vecchie cave, occupa una superficie di circa 200 ha), di cui 178 ha di proprietà pubblica e 77 ha di proprietà privata, che interseca il territorio comunale dei Comuni di Rubiera (RE), Campogalliano (MO) e Modena. Il sito comprende anche l'Oasi di protezione della fauna in Provincia di Modena e un'Area di Riequilibrio Ecologico. L'area protetta, che ha contribuito a un parziale ma significativo riequilibrio ecologico del territorio circostante, sottoposto negli ultimi decenni a una elevata pressione antropica, comprende, oltre alla cassa di espansione, un tratto di fiume Secchia per una lunghezza di sei chilometri e terreni agricoli circostanti.

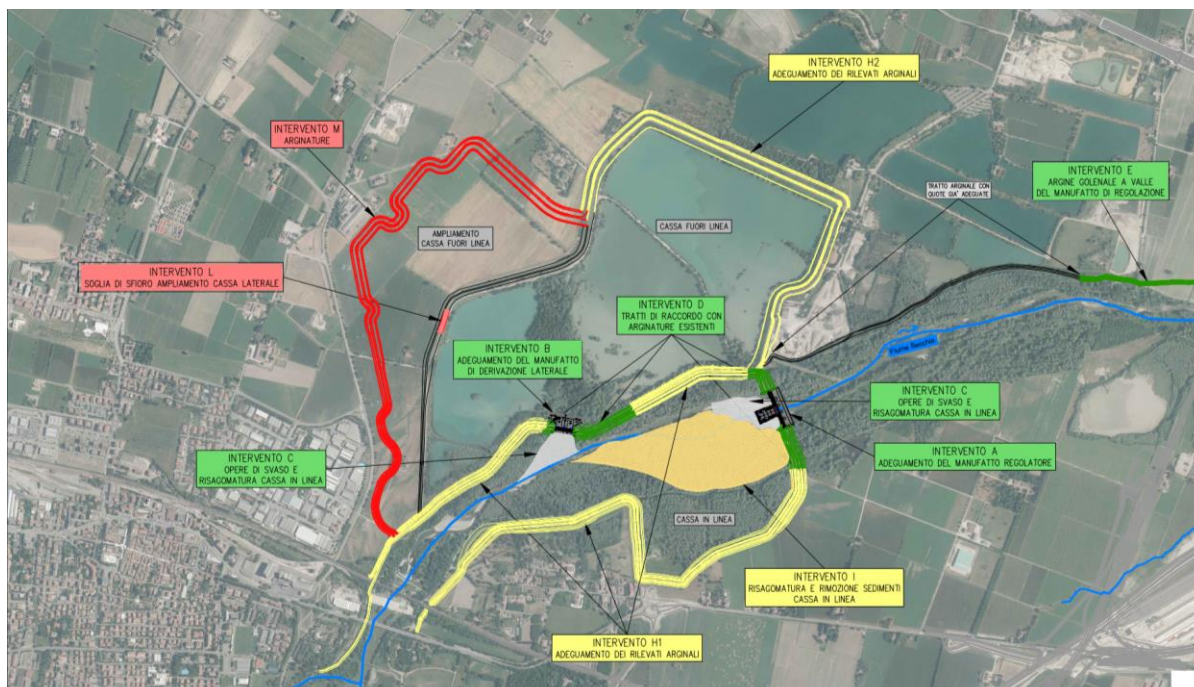


Il perimetro dell'area protetta della riserva naturale

1.3 GLI INTERVENTI PREVISTI

L'attuale progetto di adeguamento ed ampliamento della sopra descritta Cassa di Espansione del fiume Secchia, consiste in interventi stralcio così individuati:

- LOTTO 1 - adeguamento dei manufatti esistenti (interventi A e B)
- LOTTO 2 - adeguamento delle arginature perimetrali esistenti (intervento H)
- LOTTO 3 - ampliamento della Cassa mediante la realizzazione di una linea arginale di contenimento che delimita un nuovo settore d'invaso (interventi M e L)



Planimetria generale degli interventi – progetto definitivo. Lotto primo in colore verde, lotto secondo in colore giallo, lotto terzo in colore rosso

Per quanto riguarda specificamente l'ampliamento della Cassa di espansione (intervento M, lotto 3), per ottenere un volume di invaso significativo ai fini della laminazione delle portate di piena secondo gli obiettivi progettuali, è necessario procedere all'escavazione di adeguati quantitativi di materiale all'interno del nuovo settore della cassa. Si è ritenuto di far collimare codeste esigenze di escavazione connesse all'opera pubblica (che rappresentano un costo per l'amministrazione), con l'opportunità di affidare l'escavazione stessa a imprenditori privati, a propria cura e spese, in virtù del fatto che possano trarne materiale inerte commercialmente valorizzabile. Ciò è avvenuto coordinando l'approvazione dell'opera con il Piano Cave della Provincia di Reggio Emilia e del Comune di Rubiera, nell'ambito del cui territorio rientra il nuovo settore di invaso, in conformità ad un **Protocollo di intesa** stipulato ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 tra la Regione Emilia-Romagna, l'Agenzia Interregionale per il fiume Po, la Provincia di Reggio Emilia, la Provincia di Modena e il Comune di Rubiera che ha definito gli impegni dei soggetti firmatari, a vario titolo interessati dall'ampliamento della cassa idraulica (l'atto è repertoriato dalla Regione Emilia Romagna con n. RPI/2016/373 del **26/09/2016** a seguito di firma digitale dei soggetti interessati). Il suddetto protocollo stabilisce che «preliminarmente all'approvazione del progetto esecutivo dovranno essere cedute gratuitamente al demanio fluviale le superfici relative alle aree di sedime delle arginature in progetto, comprensive di una fascia di rispetto di 20 (venti) metri misurata ortogonalmente a

partire dal piede dell'argine; la restante parte dell'area interessata dalla realizzazione dell'ampliamento della cassa verrà ceduta gratuitamente al demanio al termine delle fasi dell'attività estrattiva; fino a tale momento sarà comunque garantito l'accesso a tale area al personale di AIPo incaricato di seguire l'esecuzione delle opere idrauliche, nonché alle imprese appaltatrici e loro mezzi e macchinari». Tali prescrizioni sono state recepite dall'art. 5 delle N.T.A. del P.A.E. approvato con la deliberazione di C.C. n. 23 del 9 aprile 2019, pubblicato sul BURER della Regione Emilia-Romagna il 15 maggio 2019 al n. 150, in base al quale i privati possono ottenere l'autorizzazione a coltivare le cave all'interno del nuovo invaso della Cassa di laminazione (Polo SE 108) quando sia presentata l'apposita domanda corredata da un Piano di Coltivazione e Progetto di Sistemazione (P.C.S.) e purché sia stipulato con il Comune l'accordo di cui all'art. 24 della L.R. 7/2004, il quale accordo (tra le altre cose) dovrà contenere l'obbligo in capo ai proprietari di cedere gratuitamente le aree al demanio fluviale, nei termini stabiliti dal Protocollo di intesa del 26.09.2016. L'accordo inoltre dovrà essere unico per l'intero Polo, e dovrà essere preceduto da una proposta preliminare unitaria e coordinata elaborata dagli interessati secondo indirizzi tecnici approvati con delibera di Giunta da emanarsi entro tre mesi dall'approvazione della variante. In conclusione, in ordine all'intervento M, le espropriazioni e i relativi oneri saranno necessari solo nel caso di mancata attuazione da parte dei proprietari delle previsioni del Piano Cave. Tuttavia, non essendo possibile – al momento in cui si scrive questa relazione – prevedere quali e quanti accordi saranno conclusi, si prevede il finanziamento dell'intero potenziale esproprio anche per tale intervento.

1.4 I CRITERI INDENNITARI

1.4.1 I CRITERI INDENNITARI IN GENERALE

I criteri legali per la determinazione dell'indennità di esproprio si rinvergono nel Capo VI del titolo II del DPR 327/2001, testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità, contenente disposizioni specifiche per le aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40), secondo una classificazione che si pone in continuità con il sistema indennitario previgente. Da un lato dunque vi sono le aree *edificate* (ove assume prevalente pregnanza ai fini indennitari il manufatto, indennizzato sulla base del *valore venale* ove legittimamente realizzato), e dall'altro vi sono le aree *inedificate*, a loro volta distinte tra aree *edificabili* e *inedificabili*; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del *valore venale*, mentre nel caso di aree *non edificabili* coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il

criterio del *valore agricolo*, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

La Suprema Corte ¹ ribadisce da lustri l'esistenza della suddetta dicotomia, definita come "regime binario" dell'indennità, precisando che la distinzione tra aree edificabili e non edificabili è valida anche dopo le sentenze della Corte Costituzionale demolitrici dei criteri indennitari riduttivi del valore venale², le quali, se pure hanno prodotto l'effetto di elevare il valore venale a parametro indennitario generale, non per questo hanno comportato il venir meno della distinzione tra suoli edificabili e non edificabili imposta dalla disciplina urbanistica in funzione della razionale programmazione del territorio e che **le regole di mercato non possono ignorare o travalicare**³: anzi, proprio il principio parametrico del valore di mercato sotteso al sistema ablatorio comporta, per la sua stessa natura, la ineludibile necessità di tenere conto della qualificazione urbanistica del bene, cioè della sua edificabilità legale⁴.

La *summa divisio* ruota dunque attorno all'«edificabilità», la quale, in ambito indennitario, si riferisce alle forme tipiche dell'edilizia privata esprimibili dal proprietario dell'area, e che sono, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia⁵. All'interno del concetto di edificabilità esiste una ulteriore importante distinzione, tra *possibilità legali di edificazione* (o edificabilità legale), e *possibilità effettive di edificazione* (o edificabilità di fatto). Secondo il fermo orientamento della Suprema Corte, consolidato nella sentenza a Sezioni Unite 172/2001 e da allora costantemente seguito, le aree possono considerarsi edificabili ai fini indennitari solo ed esclusivamente se lo sono *di diritto in base agli strumenti*

¹ Ex plur. CASS 16084/2018, 7667/2018, 5686/2017, 26960/2016, 25404/2016, 20233/2016, 18843/2016, 1270/2016, ecc.

² Corte Cost. 24.10.2007, n. 348 e 349, per quanto riguarda l'art. 5-bis del DL 333/1992 in ordine alle aree edificabili, Corte cost. 11.6.2011, n. 181, per quanto riguarda il valore agricolo medio in ordine alle aree non edificabili.

³ «Sebbene per effetto della rimodulazione costituzionale è caduta qualsiasi distinzione ai fini dell'indennità di esproprio tra fondi edificabili e fondi inedificabili giacché, onde uniformarsi al principio del serio ristoro di cui all'art. 42 Cost., l'indennizzo dovuto in caso di esproprio - e così, di riflesso, in qualunque forma di equivalente ristoro - deve essere commisurato al valore che il bene avrebbe in una comune contrattazione immobiliare, vale a dire al valore venale, ciò nondimeno, la distinzione tra suoli edificabili e non edificabili è tuttora attuale essendo imposta dalla disciplina urbanistica in funzione della razionale programmazione del territorio e della destinazione di esso, in quel quadro, alla soddisfazione di rilevanti finalità di interesse pubblico che si accompagnano alla realizzazione di servizi pensati a beneficio della collettività e, più in generale, alla conservazione di un uso pubblico di esso» Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.24097 del 03/10/2018, sintesi EOL.

⁴ La vasta e uniforme giurisprudenza della Cassazione trova diretto riscontro nella realtà fattuale di comune esperienza, rispetto alla circostanza che, nell'ordinario mercato immobiliare, le aree edificabili hanno un valore indubbiamente diverso e superiore rispetto a quello delle aree inedificabili, stante il fatto che nessun acquirente o venditore di un terreno è disinteressato al suo regime urbanistico, rendendosi disponibile a pagarlo come edificabile laddove non lo sia in base agli strumenti urbanistici o a cederlo al valore di un terreno inedificabile se viceversa sia edificabile.

⁵ Ex plur. CASS 30499/2017, 14890/2017, 11445/2017, 21186/2016, 19193/2016, ecc.

*urbanistici*⁶. Ciò, del resto, corrisponde alla piana lettura del dettato normativo, nel combinato disposto dell'articolo 37, commi 3-4 del TUES, e dell'articolo 32, primo comma⁷. Dunque, i vincoli consistenti in un divieto assoluto di edificazione di fonte legale e di natura non espropriativa⁸ comportano l'esclusione ai fini indennitari della natura edificatoria del terreno ad essi sottoposto.

1.4.2 I CRITERI INDENNITARI PER LE AREE INEDIFICABILI

La disciplina indennitaria in ordine alle **aree inedificabili** si rinviene all'articolo 40 primo comma del DPR 327/2001, comma espressamente dichiarato dalla Consulta conforme a Costituzione⁹, il quale recita: «Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del **valore agricolo**, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, **senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola**».

L'articolo 40 («disposizioni generali»), fino alla sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 conteneva la disciplina tanto delle aree inedificabili *effettivamente coltivate* (commi 1 e 3) quanto delle aree inedificabili *non effettivamente coltivate* (comma 2). La sentenza 181 ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3, in quanto riferiti al criterio del valore agricolo medio ritenuto astratto rispetto al valore effettivo e perciò non rispondente ai parametri costituzionali e comunitari. Il venir meno del comma 3 è stato rimediato in sede interpretativa estendendo a tale fattispecie l'applicazione del comma 1, mentre il vuoto normativo venutosi a creare in ordine alla fattispecie del comma 2, è stato colmato richiamando l'applicazione dell'articolo 39¹⁰ della legge 2359/1865

⁶ Ex plur. CASS 8762/2018, 7552/2018, 30499/2017, 28164/2017, 25314/2017, 24150/2017, 15939/2017, 5514/2017, 3607/2017, 3461/2017, 3308/2017, 2765/2017, 26960/2016, 21519/2016, 20229/2016, 202335/2016, 20233/2016, 18241/2015, 8319/2015, 7304/2015, ecc..

⁷ Ai sensi dell'articolo 37, terzo comma, del DPR 327/2001 «si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio», e ai sensi dell'articolo 37, comma 4, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alla pianificazione urbanistica. Il principio affermato dall'articolo 37, comma 4 del TUES, è ribadito nell'articolo 32, primo comma, il quale impone di determinare l'indennità «valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa».

⁸ CASS 19757/2017, 13878/2017, 9566/2017, 26326/2016, 5875/2012, ecc.

⁹ «La Corte non ritiene di estendere tale declaratoria anche al comma 1 del citato art. 40. Detto comma concerne l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è previsto dal comma 2), e stabilisce che l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola. La mancata previsione del valore agricolo medio e il riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo consentono una interpretazione della norma costituzionalmente orientata, peraltro demandata ai giudici ordinari». Corte Costituzionale, sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, estratto.

¹⁰ «Nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita».

"Pisanelli" cioè il prezzo di mercato puro e semplice¹¹. Pertanto, l'ambito di applicazione dell'art. 40 comma 1 dPR 327/2001 riguarda esclusivamente le aree **non edificabili ma coltivate**¹², mentre le aree **non edificabili non coltivate** confluiscono formalmente (in virtù della succitata ricostruzione giurisprudenziale) nell'ambito applicativo dell'articolo 39 della legge Pisanelli 2359/1865 (valore di mercato).

In particolare, laddove l'area inedificabile sia *effettivamente coltivata*, si deve ritenere che sussista una *presunzione di corrispondenza del valore venale del bene con il valore strettamente agricolo*¹³, senza introdurre apodittici incrementi e plusvalori derivanti da possibili o effettive utilizzazioni diverse da quella agricola come recita l'ultimo periodo del primo comma dell'art. 40. Peraltro, ad avviso dello scrivente, una lettura costituzionalmente orientata¹⁴ del primo comma dell'articolo 40 induce ad escludere la sussistenza di una presunzione *assoluta* di valore agricolo derivante dalla circostanza (che potrebbe essere occasionale e non ordinaria) della effettiva coltivazione¹⁵, quindi ammettendo la dimostrazione che nonostante l'utilizzazione agricola del terreno esso possa avere un valore che trascende da quello agricolo.

In altri termini, *si presume che l'utilizzazione economica concreta del bene effettivamente coltivato rispecchi in linea di massima il suo valore di mercato*, in specie se sul fondo è presente un'azienda agricola; tuttavia deve essere possibile dimostrare un valore di mercato diverso rispetto al valore agricolo in caso di possibilità legali di utilizzazione diverse dall'edificabile e dall'agricola. L'inciso dell'ultimo periodo del primo comma dell'articolo 40 («senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola») riguarda la *necessità di non fare confusione innestando con effetto distorsivo nel valore agricolo (quando sia rappresentativo del valore di mercato) plusvalori che nulla hanno a che vedere con il valore agricolo stesso*, fermo restando,

¹¹ Es. CASS 12375/2017, 11539/2017.

¹² Es. CASS 355/2017.

¹³ «Il comma 1 dell'art. 40 dPR 327/2001 concerne l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è invece previsto dal secondo comma), in relazione alla quale il criterio del valore agricolo è stato ritenuto conforme a Costituzione. Ciò significa che quando il bene espropriato non sia effettivamente coltivato, siamo fuori dall'ambito applicativo del primo comma del citato art. 40. E comunque il riferimento al "valore agricolo" dei terreni coltivati fotografa nient'altro che il concreto valore di mercato di una determinata tipologia di beni agricoli o inedificabili (quelli "coltivati"), ma non reintroduce in alcun modo un criterio astratto e diverso da quello del valore di mercato». Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.11196 del 09/05/2018, sintesi EOL.

¹⁴ Secondo la Corte Costituzionale deve escludersi una «valutazione del tutto astratta, in quanto sganciata dalle caratteristiche essenziali del bene abitato» così Corte Cost. 348/2007, conforme Corte Cost. 355/1985; il principio è costantemente ribadito dalla Consulta, si pensi ad esempio alla sentenza 5/1980 o alla 181/2011. «Per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 181 del 2011, che ha rilevato che il criterio del valore tabellare, previsto per i suoli agricoli e per quelli non aventi vocazione edificatoria, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene, e perciò ha carattere astratto, ed elude il "ragionevole legame" col valore di mercato del bene occupato, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo" e coerente col serio ristoro richiesto dall'art 42 Cost., anche per i suoli agricoli e quelli non edificatori il sistema indennitario è, ormai, agganciato al valore venale del bene» Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.14597 del 13/07/2015, sintesi EOL.

¹⁵ Essendo tra l'altro previsto dallo stesso testo unico che anche le aree edificabili – indennizzate come tali – possano essere coltivate (articolo 37 ultimo comma).

tuttavia, che il proprietario deve poter essere ammesso a dimostrare un eventuale valore di mercato diverso da quello agricolo (altrimenti l'agricolo diventa un valore astratto e quindi incostituzionale).

Del resto, la giurisprudenza è arrivata ormai alla pacifica affermazione che quando il fondo inedificabile, pur rimanendo tale, può essere suscettibile, in base allo strumento urbanistico, di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo (es. parcheggi, mercati, depositi, attività sportive turistiche e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti, eccetera, sempre che siano assentite dalla normativa vigente, sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative), il terreno può essere valutato tenendo conto delle possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria¹⁶.

I terreni per i quali siano possibili, oltre all'agricola, altre forme di utilizzazione, **dovranno essere valutati in base alla loro potenzialità di utilizzazione più redditizia legalmente possibile**. Ad esempio nel caso di terreni con potenzialità estrattiva - fatto salvo quanto si dirà oltre - è necessario applicare il valore di mercato osservando quanto segue: essi possono essere apprezzati da parte di potenziali acquirenti imprenditori agricoli in quanto coltivabili, quindi in base alla loro esclusiva natura e redditività agricola, non importando nulla a tali acquirenti del sottostante giacimento, essendo essi disposti a pagare i terreni esclusivamente come agricoli perché intendono metterli a reddito come tali alla stessa stregua di qualunque altro terreno agricolo della zona. Oppure i medesimi terreni possono essere apprezzati da parte di potenziali acquirenti imprenditori cavaatori come giacimento di materiale estraibile, quindi in base alla loro esclusiva natura e redditività di cava, e allora a tali acquirenti non importa nulla della utilizzazione agricola essendo disposti a pagarli esclusivamente per la loro potenzialità estrattiva perché intendono scavarli e usarli come cava (che comporta la distruzione dello strato agricolo). Il valore di mercato corrisponde a quello più alto dei due, giacché il proprietario sarà disposto a cedere codesti terreni al miglior offerente.

1.4.3 I CRITERI INDENNITARI PER LE CAVE O GIACIMENTI

Qualora un terreno inedificabile dovesse essere valorizzato come **cava**, riscontrandosi la circostanza che – come detto – sia la cava la sua destinazione più redditizia, occorre individuare la corretta metodologia per la quantificazione indennitaria.

¹⁶ Ex plur. CASS 7967/2018, 7141/2018, 24150/2017, 19894/2017, 19758/2017, 15193/2017, 14889/2017, 10458/2017, 5686/2017, 3312/2017, 3271/2017, ecc.

Da tempo la Cassazione è pervenuta alla configurazione di una metodologia di calcolo specifica per le cave, totalmente diversa rispetto al valore agricolo¹⁷. In giurisprudenza le cave sono prese in considerazione ai fini indennitari **non come terreno, ma come giacimento**, inteso quale entità fruibile direttamente in termini di appropriazione materiale e non reversibile né rinnovabile a cui non appare appropriato applicare i criteri indennitari valevoli per i terreni privi di uno specifico valore nel sottosuolo e godibili solo in superficie¹⁸.

Rispetto a tale categoria di beni non assimilabili ai normali terreni, la Cassazione ha affermato che l'indennità di esproprio deve determinarsi *sulla base dei proventi che l'espropriato sarebbe stato in grado, in una libera contrattazione, di ricavare per effetto dell'esercizio dell'attività estrattiva, ovvero sulla base delle capacità estrattive dell'area e, quindi, del reddito prodotto e producibile per tutto il tempo della prevista utilizzazione del materiale, sino all'estinzione del giacimento*¹⁹.

In anni più recenti la Cassazione ha mostrato la tendenza ad attribuire alle cave la valorizzabilità della possibilità di utilizzazione *diversa e ulteriore rispetto sia a quella edificabile che a quella agricola*²⁰, sopra descritta, tanto che potrebbe dirsi che le cave abbiano rappresentato l'«avanguardia» del cd. *tertium genus*, inteso non tanto nel senso di un terzo genere di destinazione rispetto al binomio delle aree edificabili ovvero non edificabili (cosa che la Cassazione tuttora nega risolutamente), quanto più genericamente di una valorizzazione ulteriore, sempre su base normativa, rispetto a quella riferibile allo sfruttamento meramente edificabile ovvero meramente agricolo del terreno - in un'epoca in cui la Cassazione, faceva per esse, di fatto, l'unica eccezione alla rigida dicotomia tra valore delle aree edificabili e valore dei terreni agricoli, dicotomia ora superata in generale (si ripete) non sul piano della distinzione tra aree edificabili e inedificabili, ma sul piano del non più esclusivo riferimento al valore strettamente edificabile o strettamente agricolo dei suoli²¹.

L'esito a cui è pervenuta la Cassazione nell'ambito delle cave rimane tuttora quello di far riferimento ai **proventi che l'espropriato sarebbe stato in grado di ricavare, in una**

¹⁷ Ex plur. CASS 9567/2018, 4263/2016, 13018/2014, 16614/2013, 7292/2013, 6884/2013, 20760/2012, 13911/2012, 19433/2011, 6309/2010, 8229/2009, 1017/2009, 16983/2006, 27800/2005, 268/2004, 1975/2000.

¹⁸ Cfr. CASS 27800/2005, 1975/2000.

¹⁹ Cfr. CASS 16983/2006.

²⁰ «Gli immobili contenenti una cava o un giacimento dai quali è possibile estrarre specifici prodotti suscettibili di particolari utilizzazioni industriali o commerciali, si caratterizzano, non già in alternativa alle aree edificabili o a quelle agricole, quali sottospecie settoriali della più ampia categoria delle aree suscettibili di espropriazione, ma in contrapposizione all'insieme di esse, per la concomitante presenza dell'aspetto negativo della inedificabilità e del dato positivo della possibilità di una utilizzazione economica diversa ed ulteriore rispetto all'una ed all'altra categoria» Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.13911 del 02/08/2012, sintesi EOL.

²¹ «Il sistema dicotomico risultante dalla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, (oggi recepito dall'art. 32 segg. T.U. sulle espr.) che alle aree (legalmente) edificabili contrappone (comma 4) "quelle che ai sensi del comma 3 non sono classificabili come edificabili", senza possibilità di un *tertium genus*, non è applicabile agli immobili contenenti una cava o un giacimento dai quali è possibile estrarre specifici prodotti suscettibili di particolari utilizzazioni industriali o commerciali» Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.13911 del 02/08/2012, sintesi EOL.

libera contrattazione, per effetto dell'esercizio dell'attività estrattiva²², intendendosi per proventi il guadagno, e cioè **i ricavi meno i costi**. In estrema sintesi, il bene deve essere stimato in base alla sua *capacità estrattiva*, secondo le potenzialità materiali ed economiche della stessa, e di conseguenza alla sua *capacità di produrre reddito* con l'escavazione del materiale dal sottosuolo²³.

Trattandosi di un bene consumabile e non riproducibile, la sua valutazione non può prescindere, non solo dalla capienza di materiale commerciabile presente nel sottosuolo, ma anche dall'arco temporale – necessariamente finito – della **redditività** della coltivazione della cava, «essendo escluso che assuma rilevanza il periodo nel quale la cava possa essere coltivata in regime di costi eccedenti i ricavi»²⁴: sotto questo profilo è stato ulteriormente precisato che non può indennizzarsi come cava un terreno quando, in base alle sue limitate dimensioni o alla sua forma irregolare, i redditi netti verosimilmente realizzabili da un'attività estrattiva su di esso esercitata, risulterebbero negativi, **al netto delle spese di avviamento, di scavo e di quelle amministrative**²⁵.

Logico corollario della valorizzazione in base alla redditività (ovvero della rendita in caso di affitto²⁶) è che **l'antieconomicità dello sfruttamento impedisce di valorizzare il bene in base a tale sfruttamento**: «quando non possa derivare dal fondo ablato alcun reddito netto dall'estrazione di materiale inerte, indipendentemente dalla (in)esistenza dell'autorizzazione amministrativa, non può che farsi riferimento, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, al valore agricolo del terreno. *Va infatti escluso che l'esistenza di un giacimento di materiale inerte, data l'accertata antieconomicità dello sfruttamento, possa essere considerata elemento idoneo a incrementare il valore dell'area, sia con riferimento alla possibilità di utilizzazione del proprietario, sia avendo riguardo a eventuali atti di disposizione che egli abbia a porre in essere, ossia in relazione a una libera contrattazione di compravendita*».²⁷

L'accertamento della potenziale redditività o della potenziale antieconomicità dell'attività estrattiva esercitabile sul fondo non può prescindere (quando il giacimento - autorizzabile - non sia coltivato) dall'analisi quali-quantitativa del materiale presente nel sottosuolo mediante appositi carotaggi, e da un'analisi del contingente mercato edilizio, la cui crisi può far considerare incommerciabile il

²² Es. CASS 16614/2013.

²³ Es. CASS 6309/2010, 268/2004, 1975/2000. In termini anche i giudici di merito: es. Corte d'Appello di Lecce, Sezione I civile, sentenza del 15/07/2015.

²⁴ «Se il valore della cava ai fini dell'indennizzo è correlato ai redditi prodotti e producibili per tutto il tempo (e solo per il tempo) della sua utilizzabilità, ne discende che la prognosi di sviluppo temporale in discorso deve correlarsi tanto alla durata giuridica (l'autorizzazione) e naturale (l'esaurimento) della cava quanto alla permanenza di una sua redditività». Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.1975 del 22/02/2000, estratto.

²⁵ Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, sentenza del 01/02/2017.

²⁶ Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, sentenza del 01/02/2017.

²⁷ Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, sentenza del 01/02/2017, sintesi EOL.

materiale estraibile, quando di esso manchi la richiesta o i prezzi di mercato siano inferiori ai costi ordinari di produzione.

Un aspetto di fondamentale importanza riguarda l'individuazione della natura del bene, cioè di **quando di "cava" possa effettivamente parlarsi**.

Su questo piano si è innestata la questione del regime giuridico delle cave, e in particolare della rilevanza delle *autorizzazioni* prescritte dalla legge ai fini della loro coltivazione. Qui la giurisprudenza della Suprema Corte ha subito un'evoluzione nel tempo. Nelle prese di posizione più risalenti era affermato che di cava si può parlare se esiste ed è in atto un'attività regolarmente autorizzata, ponendo l'accento sulla *durata economica* dello sfruttamento del bene non disgiunta da una *durata giuridica*, legata all'efficacia dell'autorizzazione amministrativa²⁸. Successivamente, invece, la Cassazione in sede di Sezioni Unite ha precisato che «la sussistenza di tale valore, e con essa la rilevanza della privazione di esso ai fini indennitari, e/o risarcitori non vengono meno per il solo fatto che l'esercizio della specifica attività mediante la quale quel valore patrimoniale si converte in reddito sia condizionato ad una autorizzazione amministrativa e che di tale autorizzazione il proprietario non sia - per ragioni di mero fatto - munito nell'attualità, cioè nel momento in cui l'ablazione o l'illegittima apprensione del terreno produce il suo effetto giuridico. *Una situazione di tal genere, infatti, non fa venir meno l'utilità economica del bene, apprezzabile come tale sia nella prospettiva del proprietario sia in quella dei terzi, e non esclude che la potenzialità reddituale correlata al possibile futuro conseguimento dell'autorizzazione assuma concreto significato quale motivo di appetibilità e quale unità di misura del valore venale del bene*, del quale il proprietario abbia a compiere legittimi atti di privatistica disposizione, non preclusi dal difetto dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività».²⁹

In sostanza, secondo la Cassazione, non solo il reddito *effettivo*, ma anche quello *potenziale* è suscettibile di incidere sul valore del bene. Anche di recente la Cassazione è tornata a ribadire che l'indennizzo della cava deve essere parametrato al **valore dei materiali estraibili sino al suo esaurimento materiale o economico senza che al momento dell'esproprio la cava risulti necessariamente coltivata, a condizione però che l'attività estrattiva possa essere legittimamente autorizzata** «in quanto, per

²⁸ Es. CASS. 268/2004, 1975/2000.

²⁹ Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza n.6309 del 16/03/2010. In termini, Cass. 03/07/2013 n. 16614 e anche le corti di merito, es.: «La cava, pur in mancanza di autorizzazione all'esercizio dell'attività, viene in considerazione come strumento di produzione del reddito correlato alla estrazione del materiale, per tutto e solo il tempo della sua prevista utilizzabilità, e tale reddito costituisce il razionale riferimento per la determinazione dell'indennità di espropriazione dovuta per l'ablazione di tale fonte reddituale. L'assenza di autorizzazione amministrativa alla conduzione di cava, infatti, non fa venir meno l'utilità economica del bene, apprezzabile sia nella prospettiva del proprietario, sia in quella dei terzi, ne può escludersi che la potenzialità reddituale correlata al possibile futuro conseguimento dell'autorizzazione sia motivo di appetibilità ed unità di misura del valore venale del bene» Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, sentenza del 01/02/2017, sintesi EOL.

il suo rilevante impatto ambientale, tale attività non può ritenersi libera, ma, incidendo sul governo del territorio, deve inserirsi in un contesto di interventi pianificati»; nella stessa pronuncia, estremizzando il carattere peculiare delle cave rispetto ai terreni, la Suprema Corte è giunta peraltro ad affermare la rilevanza – diversamente rispetto alle aree "normali" – degli effetti preclusivi derivanti dall'approvazione del progetto dell'opera e delle relative fasce di rispetto³⁰, con ciò tuttavia suscitando perplessità,

³⁰ «Tanto premesso in fatto, occorre rilevare che, in presenza di un giacimento in un suolo espropriato, il criterio di determinazione dell'indennizzo sfugge alla logica che presiede alla distinzione delle aree in suoli agricoli e suoli edificatori, ma, in considerazione della natura produttiva di siffatto bene, deve esser parametrato al valore dei materiali estraibili dalla cava sino al suo esaurimento materiale o economico (con inconfigurabilità di ogni ulteriore indennizzo per reddito e cause ulteriori, cfr. Cass. SU n. 5088 del 2014). Tale criterio, invocato dalla ricorrente, in effetti, non necessita che al tempo della vicenda ablativa il bene stesso costituisca già una cava in coltivazione: infatti, il principio giurisprudenziale (Cass. 13/1/2004 n. 268; 9/1/2009 n. 272) richiamato dal Consorzio controricorrente, secondo cui il menzionato criterio reddituale non potrebbe essere applicato in presenza di un mero giacimento non ancora coltivato, è stato condivisibilmente rimeditato dalla successiva giurisprudenza di questa Corte (Cass. 03/07/2013 n. 16614) che, riportandosi a Cass. SU 16.3.2010 n. 6309, ha affermato che, ai fini indennitari, la stima dell'area come cava non richiede che l'attività estrattiva sia in corso, dovendo, invece, tenersi conto delle potenzialità materiali ed economiche della stessa.

5. Tutto ciò, beninteso, alla condizione che l'attività estrattiva stessa possa essere legittimamente autorizzata, e che di tale autorizzazione il proprietario non sia munito per ragioni di mero fatto (Su n. 6309 del 2010 cit.), in quanto, per il suo rilevante impatto ambientale, tale attività non può ritenersi libera, ma, incidendo sul governo del territorio, deve inserirsi in un contesto di interventi pianificati (cfr. Cons Stato n. 6386 del 2012).

6. Poichè, dunque, la cava non è un *tertium genus* di destinazione rispetto al binomio delle aree edificabili-non edificabili (i giacimenti possono, infatti, sussistere in entrambe le categorie di terreni), la questione relativa alla natura conformativa o espropriativa del vincolo imposto dalla delibera del CIPE non ha ragion d'essere, essendo tale indagine indispensabile esclusivamente per operare la ricognizione legale, imposta dall'art. 37, comma 3 TU "ai soli fini dell'applicabilità" delle disposizioni della sezione relative alle aree edificabili, e tale problema non è qui in discussione essendo pacifico che il terreno era inedificabile, che come tale doveva essere indennizzato con i criteri generali, e che la Società proprietaria intendeva, invece, far valere il criterio privilegiato - che tiene conto della possibilità di sfruttamento effettivo del terreno e del suo reddito - in base alla sua natura e consistenza, quale cava.

7. Resta, in conseguenza, irrilevante l'indagine sulla decadenza del vincolo e sulla natura di atto di reiterazione dello stesso, che, in tesi, dovrebbe riconnettersi alla Delib. CIPE del 2009, non venendo, appunto, in rilievo profili attinenti alla temporaneità dei vincoli a carattere espropriativo ed alla legittimità della loro reiterazione (artt. 9 e 39 TU, che hanno codificato il sistema delineatosi a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 179 del 1999, e prima ancora di quella n. 55 del 1968); senza dire che la doglianza muove da un presupposto di fatto - id est l'esistenza di una cesura temporale tra le due Delib. - che è stato escluso in concreto dai giudici a quo (la stessa ricorrente riconosce che il secondo provvedimento è intervenuto nell'ultimo giorno di vigenza del primo, pag. 17 ricorso).

8. La questione che qui si pone è dunque solo quella di verificare la possibilità per la proprietaria di coltivare iure la cava, dalla cui soluzione dipende l'applicazione del criterio indennitario richiesto, e tale questione va risolta in senso sfavorevole alla ricorrente.

9. La preclusione all'attività estrattiva si è verificata, *ope legis*, con l'approvazione del progetto preliminare della linea ferroviaria ad alta velocità, in base alla quale è scattato il sistema delle fasce di rispetto ferroviario ai sensi della L. n. 753 del 1980, artt. 49 - 57 disposizioni che non consentono al proprietario alcuna modificazione dei terreni colpiti dai relativi divieti, perciò impedendogli scavi, asportazioni, richieste di autorizzazioni, manufatti ecc., attività che costituendo i necessari presupposti per lo sfruttamento di una cava, ne implicano il divieto legale di sfruttamento. In tale ottica, la disposizione di cui alla L. n. 443 del 2001, art. 3, comma 7, del D. Lgs. n. 190 del 2002, emanato in attuazione della L. n. 443 del 2001, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale, già nel testo vigente al momento dell'approvazione del progetto si limitava a completare il quadro normativo secondo cui l'assetto territoriale derivante dalla delibera di approvazione dei progetti preliminari non poteva venir pregiudicato per effetto di opere, di qualsivoglia natura, che ne avrebbero potuto compromettere la realizzazione; conclusione che vale a fortiori alla data di emanazione del decreto di espropriazione, cui occorre fare riferimento, in cui già vigeva il D.Lgs. n. 163 del 2006, art. 165,

perché, stante l'indefettibilità dell'approvazione del progetto dell'opera pubblica rispetto alla quale è attivata la procedura ablatoria, l'attribuzione a tale approvazione di rilevanza inibitoria all'autorizzabilità delle cave di fatto condurrebbe al risultato di non poter mai considerare ai fini indennitari un terreno come cava. Quindi l'attività di escavazione sul bene deve essere autorizzabile³¹ e il bene stesso, nella sua conformazione morfologica e dimensionale³², deve essere idoneo a ricevere tale autorizzazione.

La potenzialità estrattiva va riferita all'attività esercitabile dal proprietario (o conduttore) del terreno, e non certamente all'attività di escavazione realizzata dall'impresa esecutrice della stessa opera pubblica per cui si espropria³³: la prevista escavazione di materiale di risulta nel corso dei lavori dell'opera non è infatti sufficiente a trasformare il fondo in cava od a qualificare litoide di cava l'inerte scavato³⁴.

In definitiva, secondo i giudici ordinari «un giacimento di sabbia e ghiaia nel sottosuolo del fondo espropriato può essere considerato suscettibile di autonomo indennizzo, stante la necessità di tenere conto delle capacità estrattive del fondo, a condizione che: 1) il terreno *sia suscettibile di ottenere tutti i permessi/licenze/autorizzazioni/nulla osta* necessari per legge per lo sfruttamento del giacimento ivi presente e lo stabilimento in loco di una cava; 2) il terreno sia concretamente adibibile a cava, sussistendo i requisiti strutturali e spaziali per lo svolgimento in sicurezza e conformemente alla legge di tale tipo di attività; 3) siano stimati i guadagni verosimilmente realizzabili da un'attività

comma 7, di tenore analogo a quello della disposizione di cui al D.Lgs. n. 190 del 2002, art. 3, comma 7, integrato dal D.Lgs. n. 189 del 2005, e richiamato dai giudici *a quo*.

10. Va, infine, rilevato che il tenore delle disposizioni normative in esame non consente che l'assetto territoriale derivante dalle delibere di approvazione del progetto preliminare da parte del CIPE, all'esito del prescritto procedimento (nella specie coinvolgente più di una regione), possa esser unilateralmente modificato da determinazioni successive di singoli enti il cui territorio è coinvolto nella realizzazione dell'infrastruttura e delle opere connesse, in tale ipotesi da considerarsi invalide per difetto di un elemento essenziale dell'atto (cfr. Tar Lombardia Milano, n. 1770 del 2015, che ha ravvisato un'ipotesi di nullità), talché correttamente la Corte territoriale non ne ha tenuto conto, dovendo, in conclusione escludersi che la ricorrente avrebbe potuto coltivare legittimamente il proprio giacimento, e, pertanto, la presenza dello stesso nel fondo espropriato è priva di rilievo a fini indennitari, secondo i principi esposti ai p. 4 e 5. Le censure motivazionali, a parte i limiti derivanti dal nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., n. 4 sono irrilevanti, trattandosi di profili di diritto.» Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.9567 del 18/04/2018, estratto.

³¹ «Il criterio di determinazione dell'indennizzo di un terreno con potenzialità estrattive, che, tenendo conto della natura produttiva di tale bene, lo correla al reddito connesso all'estrazione del materiale, non necessita che al tempo della vicenda ablativa il bene stesso costituisca effettivamente una cava in coltivazione. Infatti, ai fini indennitari, la stima dell'area come cava non richiede che l'attività estrattiva sia in corso, dovendo tenersi conto delle potenzialità materiali ed economiche della stessa, sempreché, beninteso, l'attività stessa possa essere autorizzata, non essendo vietata dalla legislazione regionale» Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.15193 del 20/06/2017, sintesi EOL.

³² «Non va indennizzato il giacimento di materiale litoide nel sottosuolo del bene espropriato, se sia accertata l'impossibilità per il proprietario di ottenere la necessaria autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di cava, in conseguenza (ad esempio) della insufficiente estensione del fondo espropriato o dell'insieme di fondi contigui del proprietario» Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, 01/02/2017.

³³ Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, 01/02/2017.

³⁴ Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.27800 del 16/12/2005.

estrattiva di questo tipo, al netto delle spese di avviamento, produzione e amministrative, distinguendo ove la cava sia ubicabile sull'intero terreno o solo sulla posizione ablata».³⁵

In definitiva, il principio indennitario generale è il **valore di mercato**, che per le aree inedificabili può esprimersi nel valore agricolo o nel valore conferito da possibilità di utilizzazione ulteriori, e per i terreni caratterizzati dalla presenza nel sottosuolo di materiale commerciabile, deriva dalla capacità estrattiva del fondo, sempreché l'attività di estrazione, tenuto conto dei costi, non risulti antieconomica, ma, al contrario, sia suscettibile di generare un reddito e il terreno – ove non adibito a cava al momento dell'ablazione – costituisca un giacimento coltivabile con **tutti i requisiti giuridici e materiali** (strutturali e spaziali) per lo svolgimento secondo legge dell'attività estrattiva.

Come si è già precisato, se un bene può essere diversamente stimato in rapporto a sue intrinseche differenti possibilità di sfruttamento (ad esempio una agricola e l'altra estrattiva), è corretto attribuirgli il valore di mercato più elevato, perché il venditore sarà disponibile a cedere il terreno al prezzo più favorevole che può concretamente spuntare sul mercato. In altri termini, se il bene, venduto come agricolo anziché come giacimento viene pagato di più, diventa quello agricolo il suo valore di mercato, indipendentemente dalla capacità estrattiva del bene. Il discorso può essere ovviamente invertito: se il mercato apprezza di più il bene per la sua effettiva e concreta potenzialità estrattiva, quello diventa il suo unico ed esclusivo valore. **Ma giammai il bene può valere la somma delle sue diverse e alternative possibilità di sfruttamento**: come la rendita derivante dal bene può essere una sola legata ad una delle sue possibilità alternativa di utilizzazione – o agricola o estrattiva – così il valore del bene, sempre legato a ciò che rende, può dipendere o da una o dall'altra possibilità di sfruttamento e di rendita.

La eventuale pretesa del proprietario di ottenere sia il valore venale pieno del terreno considerato nella sua natura e capacità agricola, sia il valore del materiale estraibile, è estranea alla logica di mercato per due ordini di ragioni:

1) non esiste un potenziale acquirente interessato a pagare cumulativamente tanto il valore agricolo quanto il valore basato sulla capacità estrattiva, come se il bene potesse produrre entrambi i redditi contemporaneamente: se l'acquirente è un imprenditore agricolo, sarà interessato unicamente allo sfruttamento agricolo del bene e al suo valore in quanto tale; se l'acquirente è un imprenditore "cavatore" dedito all'attività estrattiva, sarà interessato unicamente al giacimento presente nel sottosuolo e al suo valore in quanto tale; peraltro ciascuno dei due utilizzi esclude materialmente l'altro.

³⁵ Corte d'Appello di Venezia, Sezione I civile, 01/02/2017, sintesi EOL. Oltre ai costi industriali di produzione sono state evidenziate, quali poste passive da depurare dai ricavi, anche le spese di ricomposizione ambientale: Corte d'Appello di Venezia, Sezione II civile, sentenza n.1108 del 28/07/2006.

Non esistendo quindi un potenziale acquirente disposto a pagare entrambi i valori, il loro cumulo non risponde al valore di mercato che, come si è visto, è il parametro a cui deve essere agganciata l'indennità;

2) il valore del terreno in base alla sua capacità estrattiva deve in ogni caso, pacificamente, tener conto dei **costi di estrazione**. Il potenziale acquirente "cavatore", infatti, *non è certamente disposto a pagare il terreno ragguagliandolo puramente e semplicemente al prezzo di mercato degli inerti presenti nel suo sottosuolo, ma è disposto ad acquistare il terreno considerando il valore di mercato degli inerti depurato dei costi amministrativi ed industriali di avviamento e produzione, e depurato altresì del profitto d'impresa che spetta a lui e non al proprietario del terreno.*

Tutte le susposte considerazioni riguardano – beninteso – un bene che può qualificarsi come cava o giacimento. Il Consiglio di Stato, come si è visto, si è espresso a tal riguardo in maniera estremamente rigorosa: o il bene è cava a tutti gli effetti fattuali e giuridici, sussistendo le autorizzazioni necessarie, o va indennizzato/risarcito come agricolo. Per il giudice ordinario, invece, competente in ambito indennitario, si è visto che è sufficiente che il terreno, per poter essere valorizzato in base al suo potenziale estrattivo, sia *suscettibile* di ottenere tutti i permessi, licenze, autorizzazioni, nulla osta necessari per legge per lo sfruttamento del giacimento ivi presente e lo stabilimento in loco di una cava.

Nella procedura *de qua*, la possibile applicazione del criterio in questione riguarda il terzo lotto. Senonché in tale specifica fattispecie si apre una ulteriore questione giuridica delicata, che deve essere esaminata, e che, come vedremo, si rivelerà dirimente e fondamentale ostativa all'applicazione del criterio sopra riportato: **il rapporto tra l'opera pubblica e l'attività estrattiva.**

1.4.4 IL RAPPORTO TRA L'OPERA PUBBLICA E L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA

Come si è visto nella disamina della variante generale al PAE del Comune di Rubiera, essa è intimamente intrecciata con il progetto dell'opera di ampliamento della cassa di espansione redatto dall'Aipo, nella previsione del polo estrattivo SE 108, come appare evidente già a partire dalla sua denominazione: «POLO SE108 – **“Ampliamento Casse di Espansione del Fiume Secchia”**».

Nella deliberazione n. 23 del 9/4/2019 del Comune di Rubiera (approvazione della variante generale al P.A.E.) viene ampiamente riportato nelle premesse l'iter di approvazione del progetto dell'opera pubblica da parte dell'Aipo come parte integrante e sostanziale dell'iter della variante stessa.

Si può anzi riscontrare nell'opera idraulica uno dei fattori genetici della variante stessa: si legge infatti nella succitata delibera che la variante si è resa necessaria per adattare il PAE al PIAE della provincia di Reggio Emilia approvato nel 2004, e che «il predetto P.I.A.E. provinciale infatti prevedeva l'attuazione di una nuova zona estrattiva denominata "SE108 ampliamento casse di espansione fiume Secchia", che **oltre a perseguire la finalità idraulica di messa in sicurezza del territorio a valle di Rubiera attraverso l'ampliamento della preesistente cassa di laminazione**, poneva come obiettivo primario anche il recupero dell'intera area a vocazione naturalistica, con caratteristiche analoghe a quelle dell'adiacente Riserva Orientata delle casse di espansione del fiume Secchia, al fine di incrementare in maniera considerevole l'estensione di una delle zone umide interne più significative dell'intera regione Emilia Romagna».

Nella *Relazione alla Variante* al PAE si legge a pagina 17 che «è stata rettificata, con un aumento della superficie del polo, parte del confine nord, senza però interessare i 200 m di rispetto acquedottistico, al fine di realizzare l'ampliamento della cassa così come definito dal progetto preliminare MO-E-1273 CUP: B98411000320001 "Lavori di ampliamento della cassa di laminazione del fiume Secchia - Comuni di Modena e Rubiera", approvato dall'AIPo con Determina Dirigenziale n. 423 del 28.04.2016». A pagina 18 trovasi scritto che «È stato sottoscritto, tra gli Enti di cui al titolo, una intesa in cui si riconosce la strategicità dell'ampliamento dell'attuale cassa di espansione prevedendo la realizzazione della massima parte del volume di vaso idrico mediante l'attività estrattiva; in tale protocollo per il Comune di Rubiera si prevede: ...omissis... Dopo aver acquisito da AIPo gli elementi tecnici necessari, il Comune si impegna ad adottare, con priorità, gli atti necessari all'adeguamento e all'aggiornamento degli strumenti di pianificazione in materia di attività estrattive, nonché i provvedimenti richiesti per consentire la realizzazione dell'intervento in oggetto, nel rispetto dei tempi dettati dall'Accordo RER-MATTM.

Parimenti, dopo aver ricevuto da AIPo il progetto delle opere, il Comune si impegna ad attivare tempestivamente le procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Allo scopo di accelerare al massimo le procedure per l'approvazione del PAE e la conseguente realizzazione della cassa di espansione del fiume Secchia, ai fini di un'efficace gestione delle interferenze tra l'attività estrattiva e il cantiere diretto da AIPo, il Comune si impegna a recepire, nell'ambito del PAE, le indicazioni e/o prescrizioni di carattere tecnico necessarie per la corretta integrazione delle varie fasi di escavazione con le lavorazioni previste per la realizzazione delle opere idrauliche progettate, con particolare riferimento ai seguenti elementi:

preliminarmente all'approvazione del progetto esecutivo dovranno essere cedute gratuitamente al demanio fluviale le superfici relative alle aree di sedime delle arginature in progetto, comprensive di una fascia di rispetto di 20 (venti) metri misurata ortogonalmente a partire dal piede dell'argine;

la restante parte dell'area interessata dalla realizzazione dell'ampliamento della cassa verrà ceduta gratuitamente al demanio al termine delle fasi dell'attività estrattiva; fino

a tale momento sarà comunque garantito l'accesso a tale area al personale di AIPO incaricato di seguire l'esecuzione delle opere idrauliche, nonché alle imprese appaltatrici e loro mezzi e macchinari;

le operazioni di escavazione dovranno essere mantenute a una distanza dal piede delle arginature in progetto ed esistenti almeno pari a quella indicata dai progettisti delle opere idrauliche;

il materiale risultante dallo scotico e dalla rimozione del cappellaccio dovrà essere ceduto gratuitamente all'AIPO e sistemato entro una fascia di 20 metri dal piede degli argini in progetto; qualora i lavori di realizzazione delle nuove arginature abbiano inizio prima dell'avvio dell'attività estrattiva, sarà garantita alle imprese appaltatrici delle opere idrauliche la possibilità di prelevare tale materiale con propri mezzi;

qualora si verificassero le evenienze di cui all'Art. 3, comma 2, nulla sarà dovuto a titolo di indennizzo.»

Le condizioni di cui sopra – che subordinano l'attività estrattiva alle esigenze dell'opera – sono, come si sarà ricordato, riconducibili al Protocollo d'intesa tra gli enti interessati, e difatti, come si è visto, ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del PAE, i proprietari possono ottenere le autorizzazioni per esercitare l'attività estrattiva solo se accettano le condizioni stabilite dal Protocollo di Intesa tra i vari Enti, finalizzato a rendere possibile la realizzazione dell'opera. *In buona sostanza, giacché l'opera pubblica prevede lo scavo per conseguire la volumetria necessaria d'invaso, l'attività estrattiva privata è ammessa compatibilmente con le esigenze dell'opera e in funzione della stessa, anche se i privati opereranno lo scavo, evidentemente, nel loro esclusivo interesse economico incentrato sulla valorizzazione del materiale estratto.*

Dunque, i privati possono ottenere l'autorizzazione a coltivare le cave all'interno del nuovo invaso della Cassa di laminazione quando sia presentata l'apposita domanda corredata da un Piano di Coltivazione e Progetto di Sistemazione (P.C.S.) e purché sia stipulato con il Comune l'accordo di cui all'art. 24 della L.R. 7/2004, il quale accordo (tra le altre cose) dovrà contenere l'obbligo in capo ai proprietari di cedere gratuitamente le aree al demanio fluviale e di rispettare le prescrizioni dell'Aipo di compatibilità con l'opera.

Ne consegue che:

- *l'attività estrattiva può svolgersi solo in modo compatibile con l'opera: senza accettazione di tali modalità, essa non può essere assentita;*
- *l'attività estrattiva può svolgersi solo mediante la preventiva cessione gratuita delle aree di sedime delle arginature in progetto, e mediante il preventivo impegno alla cessione delle aree interessate dall'ampliamento della cassa al termine dell'attività estrattiva: senza tali cessioni, essa non può essere assentita.*

Nella relazione di progetto alla variante del PAE (fascicolo 1) si evincono prescrizioni e indicazioni che rivelano la stretta connessione con l'opera delle attività estrattive, anche dopo l'autorizzazione, ad esempio nel cronoprogramma degli scavi (pagg. 23 e

segg.) laddove si prevede che debba essere garantita, da subito, la massima capacità possibile di invaso dell'ampliamento della cassa ad attività estrattive non iniziate; nonché deve essere garantito che le acque di piena in ingresso nell'ampliamento di cassa non vengano invase in aree prive della prevista impermeabilizzazione. Vi sono poi gli obblighi di fasce di rispetto dagli argini.

Nel complesso è evidente che per quanto riguarda il polo SE108 **l'attività estrattiva è strettamente legata all'opera pubblica**, sia nella fase autorizzatoria che in quella esecutiva. Per quanto riguarda in particolare la fase autorizzatoria, si evince che **senza l'impegno alla cessione gratuita delle aree finalizzate all'opera pubblica, l'attività estrattiva non è autorizzabile, quindi ne mancano le condizioni giuridiche.**

Ne discende, anche alla luce della giurisprudenza sopra analizzata in tema di indennizzo di cave e giacimenti, che **i beni interessati dal terzo lotto dell'opera, coincidenti con il polo estrattivo SE108, non sono suscettibili di essere sfruttati come cava, e quindi non possono essere considerati tali agli effetti dell'indennità di esproprio, senza l'assunzione dell'impegno a cederli gratuitamente che ne rappresenta una condizione. Ma a quel punto, stante l'obbligo di cessione gratuita, non si pone né la questione dell'esproprio né quella del relativo indennizzo. Viceversa, se i proprietari non accettano di cedere gratuitamente i terreni, ed emerge quindi la necessità dell'esproprio per realizzare l'opera, non si configurano le condizioni imposte dall'art. 5 delle NTA del PAE per rendere autorizzabile l'attività estrattiva (che appunto richiedono l'impegno alla cessione gratuita), e quindi non si può parlare di cava o giacimento indennizzabile per mancanza dei requisiti giuridici: quindi in caso di esproprio tali terreni non possono essere indennizzati come cave, perché non lo sono, né in atto, né in potenza.**

Tali conclusioni sono peraltro corroborate da un importante risvolto giuridico. In materia di indennità di espropriazione vige infatti il principio per cui **non si può includere nell'indennità il plusvalore derivante dall'opera**. L'articolo 32 primo comma del TUES recita infatti: «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»³⁶. Questo significa che l'espropriato non può indebitamente locupletarsi del plusvalore realizzato dal bene di sua proprietà *per effetto dell'intervento pubblico*; cioè tale plusvalore riconducibile con diretto nesso eziologico alla stessa opera di pubblica utilità cui l'espropriazione è

³⁶ Espressione dello stesso principio è anche l'art. 33 secondo comma TUES in materia di espropriazione parziale ai sensi del quale «Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio».

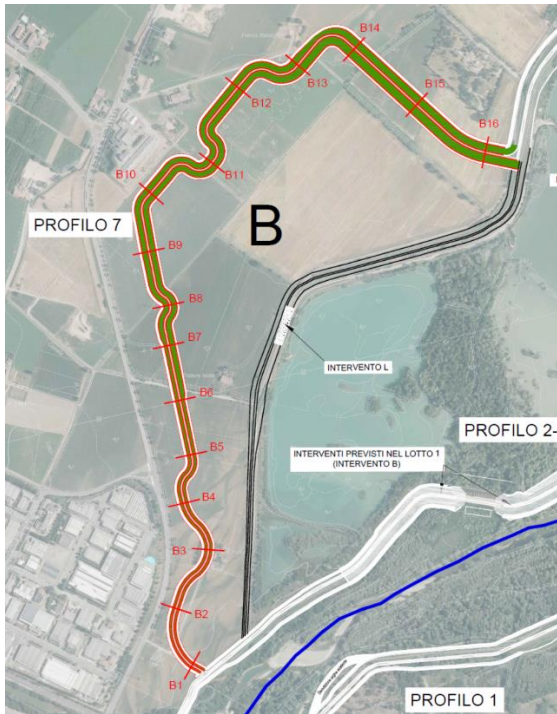
preordinata, non può essere calcolato nella stima del bene medesimo ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio: la Cassazione è pacifica sul punto³⁷.

Senonché, come si è ampiamente illustrato, il polo SE108 è intimamente intrecciato con l'opera pubblica dell'ampliamento della cassa di espansione sul Secchia: infatti le zone di estrazione "A" e "C" sono delimitate dall'intervento M previsto nel lotto terzo di realizzazione delle nuove arginature, le quali vanno a separare le suddette zone da quelle esterne "B" NON estrattive ("di collegamento") nella cartografia di PAE che ricalca esattamente il perimetro dell'opera: **il nuovo argine da realizzare delimita le zone di estrazione, pertanto non ci sarebbe stato il polo SE108 senza il progetto dell'Aipo, cioè non ci sarebbero le nuove cave senza l'opera idraulica che necessita di un ampliamento della cassa di espansione con relativa escavazione per consentire adeguato volume d'invaso**, mentre non è vero il contrario, ovvero l'opera pubblica può essere realizzata indipendentemente dalle cave.

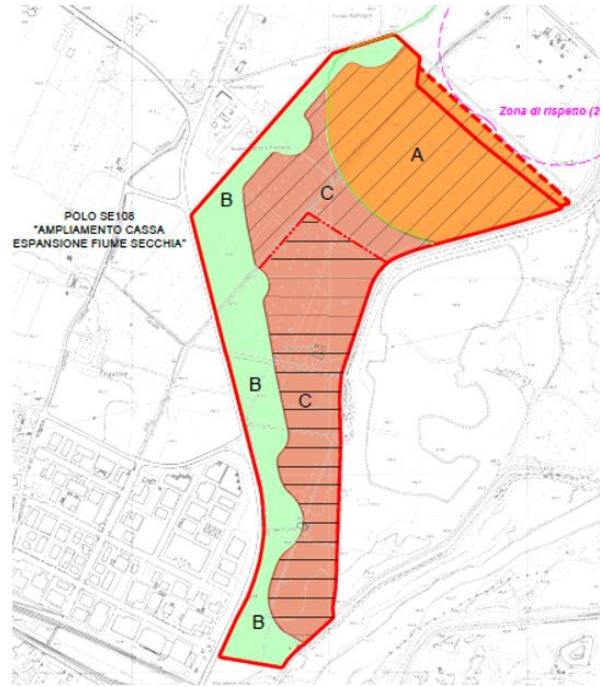
In definitiva, le tempistiche delle attività estrattive possono non coincidere con quelle della realizzazione dell'opera, ma le attività estrattive stesse sono autorizzabili solo previa assunzione dell'obbligo di cessione delle aree necessarie all'ampliamento della cassa e devono svolgersi nel rispetto delle esigenze idrauliche del nuovo invaso che sarà generato dal nuovo argine (intervento M).

Stanti così le cose, rileva nella fattispecie il principio normativo sopra ricordato che conferma le conclusioni a cui si era già pervenuti, e cioè che **non si può considerare, in senso incrementativo dell'indennità di esproprio, la qualità del bene (di "cava") indotta dalla medesima opera pubblica per la quale si procede all'esproprio.**

³⁷ Es. CASS 10555/2008, 3022/2008, 19128/2006.



Tav. M.1 – Stralcio planimetria di insieme delle nuove arginature di contenimento dell’invaso in ampliamento alla Cassa (intervento M lotto 3).



Il POLO estrattivo SE 108: il nuovo argine (intervento M) delimita esattamente le zone di estrazione A e C da quelle non estrattive “di collegamento” B.



A sinistra, la Tavola delle misure di mitigazione e compensazione dell’opera pubblica. Nella zona nord è prevista un’area depressa con canalizzazioni con funzione trofica per favorire la rinaturalizzazione a canneto, resa possibile dall’escavazione.

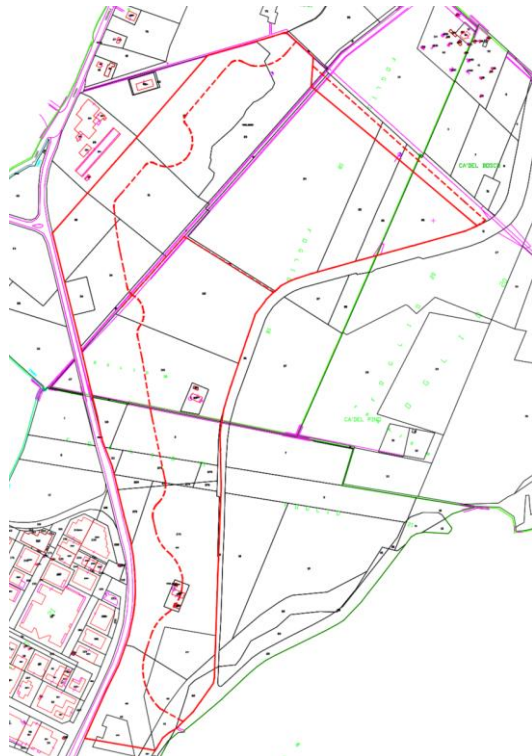


Tavola 2 variante Generale 2016 al P.A.E. – Perimetrazione POLO SE108. la delimitazione tratteggiata del Polo coincide esattamente con l’argine (intervento M).

1.4.5 IL MOMENTO DI RIFERIMENTO DEL VALORE

L'espropriazione si articola in molteplici fasi procedurali - in una progressiva compressione della sfera giuridica soggettiva dei destinatari - che vanno dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, alla dichiarazione di pubblica utilità, all'occupazione, all'esproprio definitivo.

Per stimare i beni incisi occorre stabilire a quale di questi momenti occorra far riferimento nella ricostruzione del loro valore.

Il tenore letterale del primo comma dell'art. 32, laddove stabilisce che «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*» può indurre a confusione: infatti al momento del decreto di esproprio è possibile che sul bene sia già esistente l'opera (a seguito di immissione anticipata in possesso) e non resti più nulla delle originarie condizioni dei luoghi. In realtà occorre distinguere tra la consistenza dei beni e il loro valore.

I beni devono necessariamente essere apprezzati con riguardo alla loro consistenza al momento della anticipata immissione in possesso, prima cioè, di aver subito la trasformazione per la realizzazione dell'opera. Infatti in materia indennitaria vige il principio generale, oggi contenuto nell'articolo 32, comma 1 del DPR 327/2001, che il valore del bene non può essere influenzato dall'opera stessa, o dalle infrastrutture comunque realizzate successivamente all'esproprio: esso dunque deve essere liquidato dall'espropriante con riguardo alle condizioni materiali in cui lo ha trovato.

Invece, per quanto riguarda il valore indennitario dei beni espropriati, la regola da seguire è un'altra: quando l'indennità di esproprio viene determinata prima del trasferimento della proprietà, essa va (necessariamente) ragguagliata al valore del bene nel momento in cui si esegue la stima, salvo operare un adeguamento economico rivalutativo o devalutativo al momento del trasferimento del diritto ove se ne ravvisassero le condizioni di fatto; quando invece l'indennità di esproprio viene determinata contestualmente o successivamente al trasferimento della proprietà, è rispetto a tale momento che va valorizzato il bene³⁸, basandosi sull'assetto urbanistico in quel momento vigente, e senza tenere conto del vincolo preordinato all'esproprio (art. 32.1 cit.).

In conseguenza dei principi sopra riportati, la presente valutazione è diretta a cogliere il valore del bene all'attualità, ma se dovesse intercorrere un rilevante arco di tempo

³⁸ Giurisprudenza sterminata. A puro titolo indicativo CASS 24650/2016, 14187/2016, 11261/2016, 19076/2015, ecc.

tra la data del presente documento e la data in cui avverrà l'effettivo passaggio di proprietà dalla mano privata alla mano pubblica dei beni interessati, e in tale arco di tempo dovessero verificarsi mutazioni del valore di mercato dei beni immobili, la stima dovrà essere necessariamente aggiornata per continuare ad esprimere la legittima indennità di esproprio valevole al momento del verificarsi della vicenda ablatoria, secondo i parametri di concretezza, effettività ed attualità scolpiti dalla Corte Costituzionale e dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo.

Senonché si sta verificando in questi mesi una situazione assolutamente eccezionale, la pandemia da Covid-19, che ha totalmente azzerato il mercato immobiliare, a causa degli effetti della quarantena imposta alle persone fisiche e del blocco delle attività lavorative e degli spostamenti. Ora, non è assolutamente prevedibile quale sarà lo sviluppo del mercato immobiliare, già in crisi prima della pandemia, quando l'emergenza sarà superata. Tuttavia, non è in alcun modo possibile fare riferimento a dati, quelli dei mesi da febbraio al momento attuale in cui si scrive, totalmente sfalsati e anomali. Non si può quindi, al momento attuale, che far riferimento ai dati del mercato immobiliare ante-coronavirus.

1.4.6 I CRITERI INDENNITARI NEI TRE LOTTI

Si vedrà dettagliatamente nella parte di inquadramento delle aree come saranno articolate le indennità, in particolare tramite l'individuazione di ambiti omogenei. Si anticipano di seguito sinteticamente e in via di larga massima i criteri che saranno applicati, alla luce di tutte le considerazioni fin qui svolte.

Il **primo e secondo lotto** consistono sostanzialmente nell'adeguamento di manufatti esistenti, tranne l'intervento "E" del primo lotto che consiste in un nuovo tratto di argine golenale. Lo stato dei beni privati da questi lotti è per lo più caratterizzato dalla loro attuale destinazione ad invaso, argini e aree naturalizzate. Si ritiene che l'«incolto sterile», che si ritiene essere il valore parametrico logicamente più adatto allo stato dei luoghi.

Il **terzo lotto** consiste nell'esproprio di aree attualmente destinate a sfruttamento agricolo. Come si è argomentato, ancorché tali aree siano state inserite nel Piano Cave del Comune di Rubiera, non sussistono le condizioni per indennizzarne il potenziale estrattivo, e quindi ad esse si applicherà il valore agricolo. In ogni caso, le nuove arginature e parte dell'invaso sono estranee ai comparti estrattivi e quindi, per esse, non si pone sicuramente la questione. Saranno inoltre considerati i deprezzamenti delle aree residue ai sensi dell'art. 33 del tues.

1.4.7 DEPREZZAMENTO DEI BENI RESIDUI: ESPROPRIO PARZIALE

Il sistema indennitario prevede due forme alternative di compensazione di pregiudizi a beni che rimangono nella disponibilità dei loro proprietari:

- a. l'ipotesi dell'esproprio parziale che trova la sua disciplina – a seconda se il dPR 327/2001 sia *ratione temporis* applicabile o meno alla fattispecie – negli (sostanzialmente equivalenti) articoli 33 comma 1 del dPR 327/2001 («Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore») ovvero 40 della legge 2359/1865 («Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione, ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione»);
- b. la diversa ipotesi di danno a beni non espropriati che trova la sua disciplina negli (sostanzialmente equivalenti) articoli 44 del dPR 327/2001 («1. È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà») ovvero 46 della legge 2359/1865 («1. È dovuta una indennità ai proprietari dei fondi, i quali dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità vengano gravati di servitù, o vengano a soffrire un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto») (v. *infra*).

Sono radicalmente diversi i presupposti, rispettivamente, per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 33/40 e all'art. 44/46, poiché il primo contiene la disciplina dell'indennizzo dovuto per i terreni intimamente collegati a quelli oggetto di esproprio da un vincolo strumentale ed obiettivo, tale da conferire all'intero immobile il carattere di un'unità economica e funzionale, cosicché il distacco di una porzione di esso sia suscettibile di influire in modo negativo sulla restante parte diminuendone o pregiudicandone la funzionalità e il valore, mentre il secondo disciplina la diversa ipotesi di danno da attività lecita della p.a., che si ripercuote, a causa dell'esecuzione dell'opera pubblica, su aree non connesse a quelle espropriate³⁹ o comunque si riferisce al pregiudizio derivante dall'opera, e non dall'esproprio.

Generalmente, le due diverse fattispecie riguardano proprietari differenti, i primi di beni parzialmente espropriati per la realizzazione dell'opera, i secondi di beni non espropriati limitrofi all'opera. Tuttavia, ai fini dell'applicazione dell'articolo 44/46 i primi e i secondi possono coincidere nella medesima persona nei casi particolari in cui questa sia contemporaneamente proprietaria di beni parzialmente espropriati, e di altri distinti beni limitrofi all'opera, non funzionalmente ed economicamente collegati ai primi, ma che abbiano ugualmente subito dall'opera una permanente menomazione

³⁹ *Ex plur.* CASS 15191/2017, 14891/2017, 11913/2017, 3839/2017, 6926/2016, 23865/2015, ecc.

di funzionalità e valore ⁴⁰.

1.5 ONERI ACCESSORI

1.5.1 INDENNITÀ AGGIUNTIVE

I **fittavoli** debbono essere indennizzati – indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari – ai sensi dell’articolo 42 del t.u.es., il quale recita: «1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. 2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.»

Ai **proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali** spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex art. 40.4 t.u.es.: «4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata».

Giova ricordare che la sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 non ha dichiarato incostituzionale il VAM in sé e per sé, ma solo in quanto utilizzato come criterio per la determinazione dell’indennità di esproprio in luogo del valore venale. Difatti il VAM è “sopravvissuto” in alcune specifiche disposizioni, non dichiarate incostituzionali: gli articoli 40.4, 42 e 37.9 del DPR 327/2001, appunto con riguardo alle indennità aggiuntive anzidette. Pertanto le disposizioni sopra citate devono intendersi tutt’ora operanti e vigenti.

Vi è tuttavia un ostacolo di carattere pratico – nella attuale fase embrionale del procedimento espropriativo – alla precisa quantificazione dell’onere in questione, derivante dal fatto che *non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari CD o IAP vi siano*. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l’unico modo per ricavare l’esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte

⁴⁰ Cfr. CASS 17789/2015, 24304/2011. Se così non fosse, si creerebbe un'inammissibile disparità di trattamento tra proprietari, negando o ammettendo lo specifico indennizzo ex art. 46 a seconda della circostanza fattuale che essi si trovino o meno ad essere tali anche di ulteriori beni espropriati.

dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relative allegazioni documentali.

Stante il fatto che le aree interessate dall'opera risultano in parte coltivate, e che dunque tutte potrebbero essere astrattamente oggetto dell'indennità aggiuntiva in questione, conformemente allo scopo di questa relazione, che è quello di quantificare la riserva finanziaria necessaria per affrontare la procedura espropriativa, e considerati i non irrilevanti valori complessivi, si ritiene di mettere a budget la previsione della suddetta indennità, demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti, al fine di conseguire la relativa indennità, i cui requisiti soggettivi dovranno essere attentamente vagliati.

Potrebbero conseguirsi risparmi di spesa laddove i presunti fittavoli o coltivatori diretti non allegassero idonea documentazione probatoria in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi. Ma si tratta di circostanze impossibili da prevedere al momento in cui si redige la presente valutazione.

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

Infine occorre dare conto di una questione particolare: l'indennizzabilità dei fittavoli *a prescindere dall'esproprio*. La questione potrebbe infatti porsi con riferimento alle aree demaniali interessate dall'opera che risultano coltivate (v. *infra*). Queste aree non sono espropriabili in quanto demaniali (art. 4 TUES), ma su di esse potrebbero insistere fittavoli in base a regolare contratto. Viene dunque da chiedersi se sia configurabile comunque l'indennità ex art. 42 TUES anche nei loro confronti, essendo essi costretti ad abbandonare i fondi, pur in assenza di formale esproprio. L'art. 42 recita testualmente: «Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, *per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria*, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità». La lettera della disposizione induce dunque a ritenere che nel caso manchi una procedura espropriativa o una cessione volontaria (da intendersi verosimilmente quella ex art. 45 pur sempre incardinata nella procedura espropriativa) non vi sono le condizioni per il riconoscimento di tale indennizzo: nel caso di fittavoli di aree pubbliche non soggette ad esproprio, essi sono infatti costretti ad abbandonare il fondo NON a causa dell'esproprio, ma dell'opera pubblica. Tuttavia, si ritiene che l'accordo tra enti che preveda il trasferimento di proprietà dei beni per la realizzazione dell'opera pubblica possa regolamentare questo aspetto prevedendo un eventuale indennizzo per i fittavoli, quantomeno per frutti pendenti e mancato raccolto alla luce

dell'art. 1638 c.c.⁴¹.

1.5.2 ONERI FISCALI

Nell'espropriazione per pubblica utilità, in capo all'autorità espropriante gravano due generi di oneri fiscali, l'IVA sull'indennità di esproprio erogata a soggetti passivi, e le imposte sui decreti di esproprio.

IVA

L'ente pubblico che acquista un bene è tenuto al pagamento dell'IVA quando ne ricorrano i presupposti, a prescindere dal fatto che tale bene sia destinato a scopi di pubblica utilità e a prescindere dalla eventuale origine negoziale o ablatoria dell'acquisizione. In ordine ai presupposti, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 1 e dell'articolo 2 comma 3 lettera c DPR 633/1972 la cessione è soggetta ad IVA se riguarda un fabbricato o un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria (presupposto oggettivo) e se è effettuata con chi cede il bene nell'esercizio di imprese o di arti e professioni (presupposto soggettivo). Per quanto riguarda il presupposto soggettivo, l'art. 4 comma 2 numero 1) del DPR 633 precisa che devono, in ogni caso, considerarsi effettuate nell'esercizio di impresa le cessioni di beni fatte da una società commerciale. Il ministero ritiene pacificamente dovuta l'IVA in materia espropriativa, nonostante in essa il principio di inerenza non possa evidentemente configurarsi,

⁴¹ Art. 1638 c.c.: «In caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea del fondo locato, l'affittuario ha diritto di ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto». In giurisprudenza si pone infatti l'accento soprattutto sull'estinzione del rapporto contrattuale: «La L. n. 865 del 1971, art. 17, comma 2 nella specie applicabile (anche) *ratione temporis* (D.P.R. n. 327 del 2001, art. 57), subordina il conseguimento dell'indennità aggiuntiva, alla ricorrenza di una condizione ulteriore rispetto all'adozione del decreto di esproprio ed alla conseguente estinzione giuridica dei rapporti contrattuali agrari dalla norma previsti, costituita dal fatto che il fittavolo, il mezzadro il colono o compartecipe sia costretto ad abbandonare il terreno da lui coltivato» Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.19079 del 25/09/2015, sintesi EOL. «Non è sostenibile che la mancata espropriazione rilevi solo nei confronti del proprietario, ma non del coltivatore diretto, il quale avrebbe sottoscritto un accordo la cui causa non risiederebbe nell'ablazione, ma solo nella cessazione della conduzione dei terreni. Il sostenere ciò implica il trascurare il presupposto essenziale per cui la corresponsione dell'indennità al coltivatore diretto dei fondi trova la propria ragion d'essere, unica ed esclusiva e cioè il trasferimento della proprietà dei fondi coltivati all'ente espropriante per la realizzazione di un'opera pubblica. Trasferimento di proprietà che rappresenta, dunque, anche con riferimento alla posizione del coltivatore, la condizione sospensiva che deve realizzarsi per rendere definitivi gli effetti di qualsiasi accordo stipulato nell'ambito di una procedura espropriativa.» TAR Lombardia, Sezione II Brescia, sentenza n.175 del 21/02/2019, sintesi EOL. in un caso di mancato completamento della procedura è stato affermato: «Quando il procedimento espropriativo non si conclude ritualmente, non può spettare l'indennità aggiuntiva prevista dall'art. 17 L. 865-1971, mancando il presupposto che è alla base dell'indennità, cioè la legittimità dell'espropriazione; non ravvisandosi in tale ipotesi il sacrificio legittimamente imposto, ma solo quella del fatto illecito produttivo di danni, soccorre la norma dell'art. 2043 c.c., che consente al coltivatore di chiedere il risarcimento dei danni, consistenti anche nel non aver potuto percepire l'indennità aggiuntiva ex art. 17, che gli sarebbe spettata ove l'espropriazione fosse stata ritualmente compiuta» TAR Campania, Sezione V Napoli, sentenza n.2835 del 30/05/2013, sintesi EOL.

nemmeno per via presuntiva, essendo la cessione causata da una procedura ablatoria che nulla ha a che vedere con l'attività aziendale. Come si è detto, sono tuttavia escluse le cessioni di terreni «non suscettibili di utilizzazione edificatoria» (art. 2.3.c): dunque non vanno assoggettate ad IVA le cessioni di aree con destinazione urbanistica agricola (cfr. Ris. MinFin 354968/1983), e comunque quelle inedificabili come quelle oggetto della presente relazione.

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE, CATASTALI, BOLLO, TRIBUTI SPECIALI CATASTALI

Per quanto riguarda l'imposta di registro, che è connessa alla registrazione dell'atto di trasferimento, l'art. 1, primo periodo del primo comma, della parte prima della tariffa, D.P.R. 26-4-1986 n. 131, dedicata agli atti soggetti a registrazione in termine fisso (cioè non in caso d'uso), assoggetta i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità ad imposta proporzionale del 9% con un minimo di 1000 euro a norma dell'art. 10, commi 2 e 5, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23. L'aliquota del 9% è elevata al 15% se il trasferimento ha ad oggetto terreni agricoli, e trova un limite quando la cessione sia contemporaneamente assoggettata ad IVA: in tal caso, infatti, ai sensi dell'art. 40 del TUR l'imposta si applica in misura fissa e in termine fisso. Nonostante la riforma dell'imposta di registro introdotta dal d.lgs 23/2011 (federalismo fiscale municipale) preveda, all'articolo 10 comma 4, una generale soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, la Circolare ministeriale 2E/2014 riafferma la sopravvivenza della previgente esenzione dall'imposta di registro per gli espropri dello Stato⁴², di talché sembra doversi ritenere ancora vigente l'ultimo periodo del comma 8 dell'art. 57 del DPR 131/1986 secondo il quale «l'imposta non è dovuta se espropriante o acquirente è lo Stato».

Giacché risulta che beneficiario dell'esproprio nelle opere in questione sia il demanio dello Stato, l'imposta di registro non viene dunque inclusa nel quadro economico: l'Autorità espropriante tuttavia deve tenere conto del fatto che l'esenzione presuppone che le aree vengano accatastate a favore del demanio dello Stato: se così non fosse, occorre aggiungere il 15% sull'indennità di imposta di registro (avendo il trasferimento per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze).

Ai sensi del terzo comma dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 cit. (come sostituito dall'art.

⁴² Senza dare alcuna spiegazione di quale sarebbe il motivo della resistenza di tale esenzione all'abrogazione di cui al citato comma 4 dell'articolo 10, pur non essendo presente nella lista delle eccezioni. Precisamente, il quarto comma dell'articolo 10 citato, recita: «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali», sicché se ne dovrebbe logicamente desumere che l'esenzione a favore dello Stato è stata abrogata, e che ora le espropriazioni dell'opera in questione dovrebbero scontare le imposte suddette, per svariate centinaia di migliaia di euro. Senonché occorre dare atto che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21/02/2014 - a pagina 21 - afferma testualmente quanto segue «In considerazione di tale previsione normativa, volta ad evitare la corresponsione di una imposta erariale da parte dello Stato, si precisa, dunque che, anche a seguito delle novità normative introdotte con l'articolo 10 del decreto, "...se espropriante o acquirente è lo Stato" l'imposta di registro non deve essere corrisposta»)

26, comma 1, D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 novembre 2013, n. 128) i provvedimenti di espropriazione e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.

1.5.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Qualora la procedura espropriativa preveda l'anticipazione dell'impossessamento rispetto al trasferimento del diritto, mediante quanto previsto dall'articolo 20 comma 6 per la procedura ordinaria, ovvero mediante l'emanazione del decreto di occupazione d'urgenza ex art. 22-*bis* del dPR 327/2001 per la procedura accelerata, maturerà l'indennità di occupazione a favore degli occupati dalla data dell'immissione in possesso alla data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo stabilito per l'atto di cessione volontaria (quinto comma), nella misura stabilita dall'articolo 50 (un dodicesimo annuo dell'indennità stessa, pari all'8,33%).

Il ricorso all'articolo 22-*bis* è possibile solo qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere l'espletamento della procedura ordinaria; per gli interventi di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443; ovvero allorché il numero dei destinatari della procedura espropriativa sia superiore a 50. Non è possibile al momento in cui si scrive la presente relazione prevedere se al momento dell'avvio dei lavori ricorreranno le condizioni di urgenza giustificatrici del ricorso all'occupazione temporanea preordinata all'esproprio: sarà tuttavia forfetariamente accantonata una somma a tal fine.

Non sono previste occupazioni di cantiere, a durata temporanea e non preordinata all'esproprio, ai sensi degli articoli 49 e 50 del TUEs.

1.5.4 COSTI DI RIDETERMINAZIONE

L'indennità provvisoria potrà essere rideterminata nell'ipotesi di proprietari che non l'avranno accettata. In quel caso la seconda stima in sede amministrativa avverrà ad opera del collegio tecnico previsto dall'articolo 21 del t.u.es. o ad opera della Commissione provinciale espropri. Se anche questa seconda stima amministrativa sarà impugnata, si procederà ad una ulteriore stima a livello giudiziale presso la Corte d'Appello. Non è naturalmente possibile prevedere ciò che avverrà in futuro, ed esula

dal compito della presente relazione indicare somme per accantonamenti a copertura di eventuali maggiori oneri derivanti da tali rideterminazioni. Tuttavia, giacché le parcelle dei tecnici del collegio previsto dall'articolo 21 potrebbero essere messe in conto al beneficiario dell'esproprio ai sensi del sesto comma dell'articolo 21, si ritiene opportuno indicare, a copertura di tali spese, un importo forfetario.

1.5.5 DANNI A BENI NON ESPROPRIATI

Come si è già anticipato in ambito di esproprio parziale, anche i beni non espropriati, ma deprezzati dalla vicinanza dell'opera, sono suscettibili di essere indennizzati ai sensi dell'articolo 44 del TUEs (già articolo 46 della legge 2359/1865), il quale recita: «È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà».

Secondo costante giurisprudenza, il deprezzamento può derivare da una riduzione della godibilità o dalla diminuzione o la perdita di una o più facoltà (non marginali) del diritto dominicale, che si manifesti in conseguenza dell'esecuzione o della presenza dell'opera pubblica, ovvero della sua utilizzazione in conformità della funzione per la quale è stata progettata e realizzata⁴³.

Senonché non è procedimentalizzato dalla legge uno specifico *iter* di determinazione di tale indennità, la cui quantificazione è rimessa – per prassi generale di tutte le Autorità esproprianti – alla valutazione caso per caso di eventuali richieste e recriminazioni di proprietari di beni contermini all'opera, in relazione al deprezzamento subito da tali beni a causa di ripercussioni sul loro godimento riconducibili all'opera, ultimata e in funzione. Tuttavia appare opportuno accantonare una riserva economica nel caso dovessero emergere fondate richieste di questo tipo.

1.5.6 RELITTI

Ai sensi dell'articolo 16.11 TUEs il proprietario dell'area oggetto di esproprio «può chiedere che l'espropriazione riguardi anche le frazioni residue dei suoi beni che non siano state prese in considerazione, qualora per esse risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre una agevole utilizzazione». Gli espropriati parziali potrebbero esercitare tale loro diritto, e dunque appare opportuno

⁴³ *Ex plur.* CASS 12548/2013.

accantonare una riserva economica a tale titolo.

1.5.7 IMPREVISTI

L'articolo 17.2 TUEs recita: «Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio».

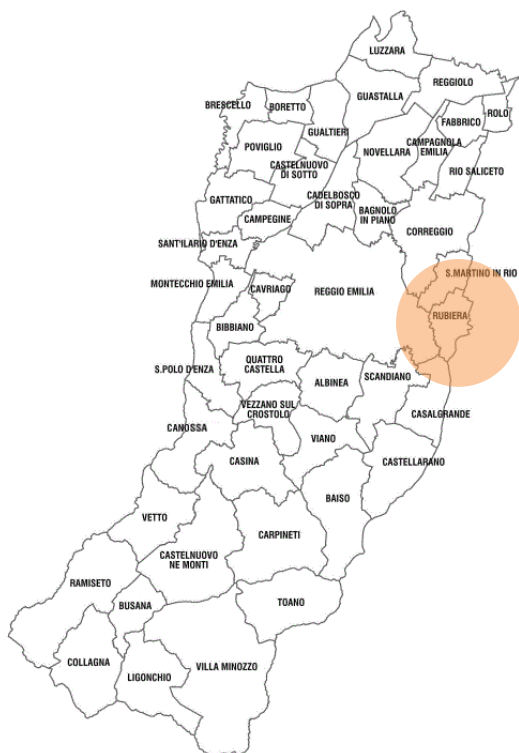
Cioè dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante. È impossibile, in questa fase, prevedere importi di questo genere; a copertura di quanto sopra si ritiene comunque opportuno accantonare forfaitariamente una somma.

§§§

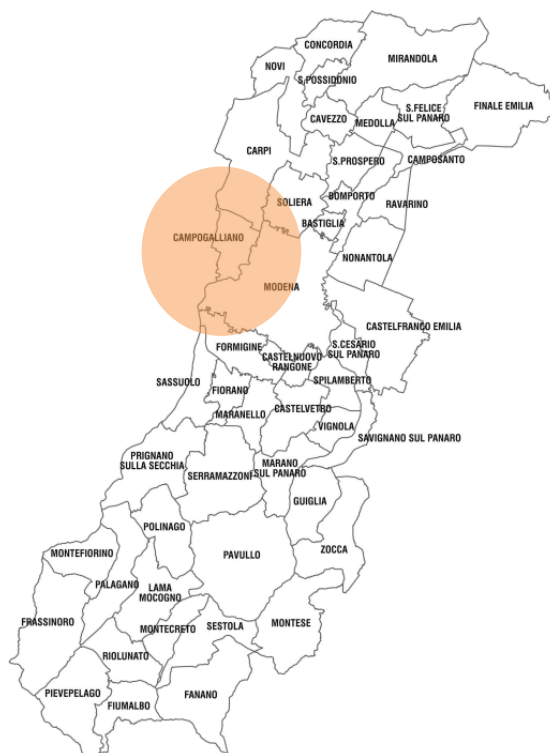
II – LE AREE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

La zona oggetto dell'intervento ricade prevalentemente nel territorio comunale di Rubiera (RE), e marginalmente per i Comuni di Campogalliano (MO) e Modena (MO).



Mappa Provincia di Reggio Emilia



Mappa Provincia di Modena

Il territorio in cui ricade l'area di intervento presenta, le seguenti caratteristiche sotto diversi profili:

- **Geografico:** territorio ad andamento piano-altimetrico pianeggiante caratterizzato da paesaggio rurale compreso tra le città di Reggio Emilia e Modena;
- **Geologico:** si evidenzia una componente a base fangosa e detritica associata ad una componente a base argillosa ricca di ferro (cd. ripiani argillosi "ferrettizzati"), com'è testimoniato dalla esistenza (attuale e/o storica) di cave di ghiaia e sabbia e di argilla.
- **Assetto idrografico:** composto dal Fiume Secchia, uno dei maggiori affluenti del Po e dall'attuale Cassa di Espansione e da un reticolo di corsi artificiali ad uso irriguo.
- **Tessuto economico e sociale:** territorio a forte vocazione agricola con presenza di attività industriali e terziarie concentrate nei centri abitati.
- **Mobilità:** la zona in analisi è servita da viabilità quali l'Autostrada A1 e A22 con svincolo e casello ricadente nel Comune di Campogalliano, la Strada Statale n. 9 "Emilia" arteria di importanza regionale e le Strade Provinciali nn. 15 e 85. Completa la dotazione di infrastrutture, la linea ferroviaria Milano - Bologna che attraversa il Comune di Rubiera.

- **Urbanistico:** gli abitati di Rubiera e Campogalliano hanno la tipica configurazione dei comuni della pianura emiliana inseriti in un contesto economico e sociale a prevalente vocazione agricola, e più in generale della pianura padana meridionale, caratterizzata da un'edificazione media civile e produttiva concentrata prevalentemente nei centri con case o agglomerati urbani sparsi nelle campagne.

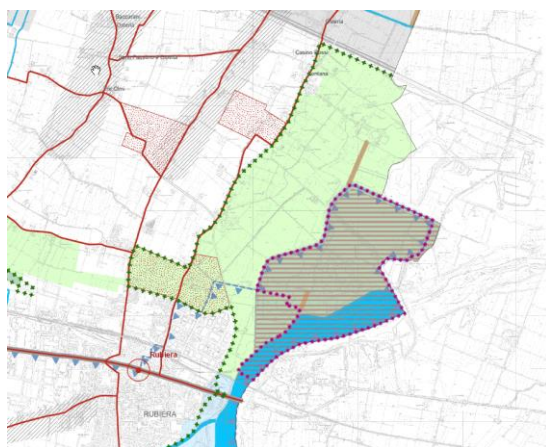
2.2 INQUADRAMENTO VINCOLISTICO

2.2.1 DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

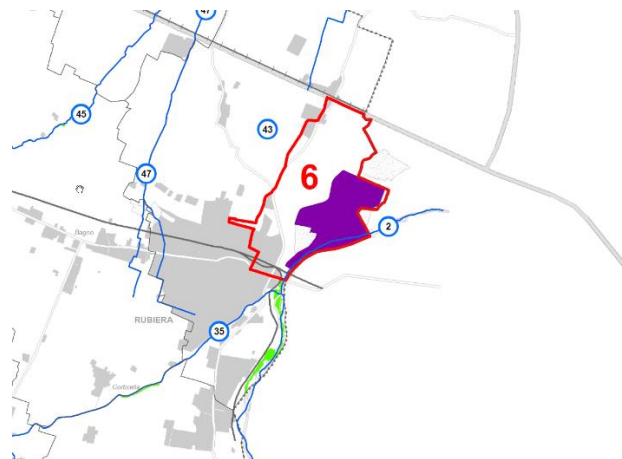
I terreni oggetto di esproprio ricadono in parte nella Provincia di Reggio Emilia (Comune di Rubiera) ed in parte nella Provincia di Modena (Comuni di Campogalliano e Modena), e pertanto sono soggetti a pianificazioni di carattere provinciale differenziate.

2.2.2 PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Relativamente alle aree oggetto di procedura ablativa, Il P.T.C.P della Provincia di Reggio Emilia approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 124 del 17/06/2010, riporta nella cartografia della Tavola P5a, la campitura di colore verde relativa alle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 42 delle N.T.A.) e una perimetrazione ricadente in "Area di notevole interesse pubblico sottoposto a tutela con apposito provvedimento amministrativo" numerata al n. 6 della cartografia Tav. P4 di piano, che peraltro classifica parte dei terreni a riserva naturale regionale.



Estratto Tav. P5a

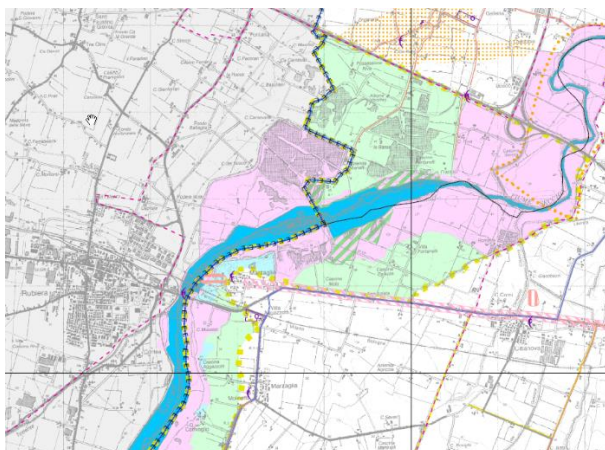


Estratto Tav. P4

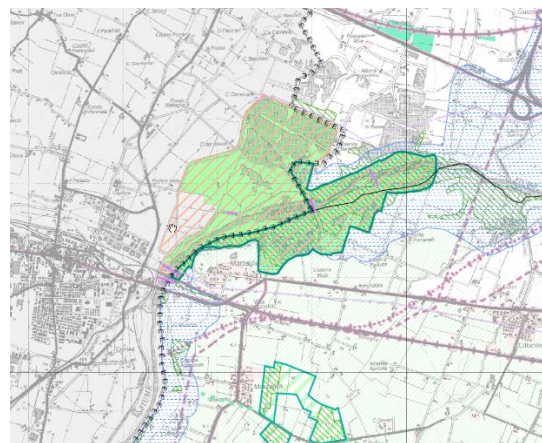
La relativa scheda contenuta in “allegato 02” alle Norme Attuative ammette sostanzialmente obiettivi di tutela e valorizzazione, quali la conservazione ed estensione del sistema naturalistico delle Casse di Espansione del Fiume Secchia.

2.2.3 PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Rispetto al P.T.C.P. della Provincia di Modena approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 46 del 18/03/2009, si rileva come le aree oggetto della procedura di esproprio, ricadono in “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua”, in particolare su “*Fasce di espansione inondabili (Art. 9, comma 2, lettera a)*” – Tav. n. 1.1 nonché “Riserva naturale” art. 31 delle N.T.A. di cui si riportano gli estratti:



Estratto Tav. 1.1



Estratto Tav. 1.2

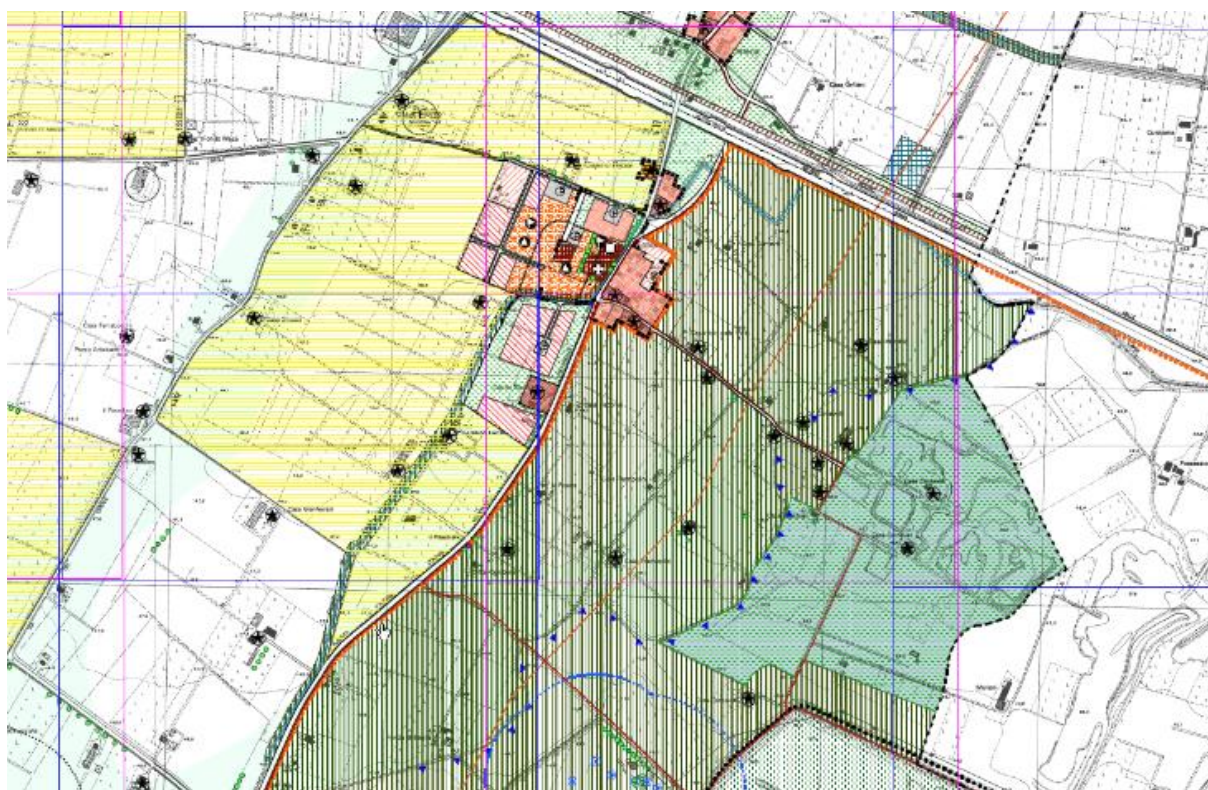
2.2.4 DISCIPLINA URBANISTICA ED ESTRATTIVA

Si riporta l’analisi effettuata dall’esame degli strumenti urbanistici generali (P.R.G.) dei Comuni interessati dall’intervento rispetto agli immobili oggetto della procedura espropriativa, con un riferimento al Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.) del Comune di Rubiera che riveste un carattere di particolare importanza relativamente alle aree interessate dal 3° lotto.

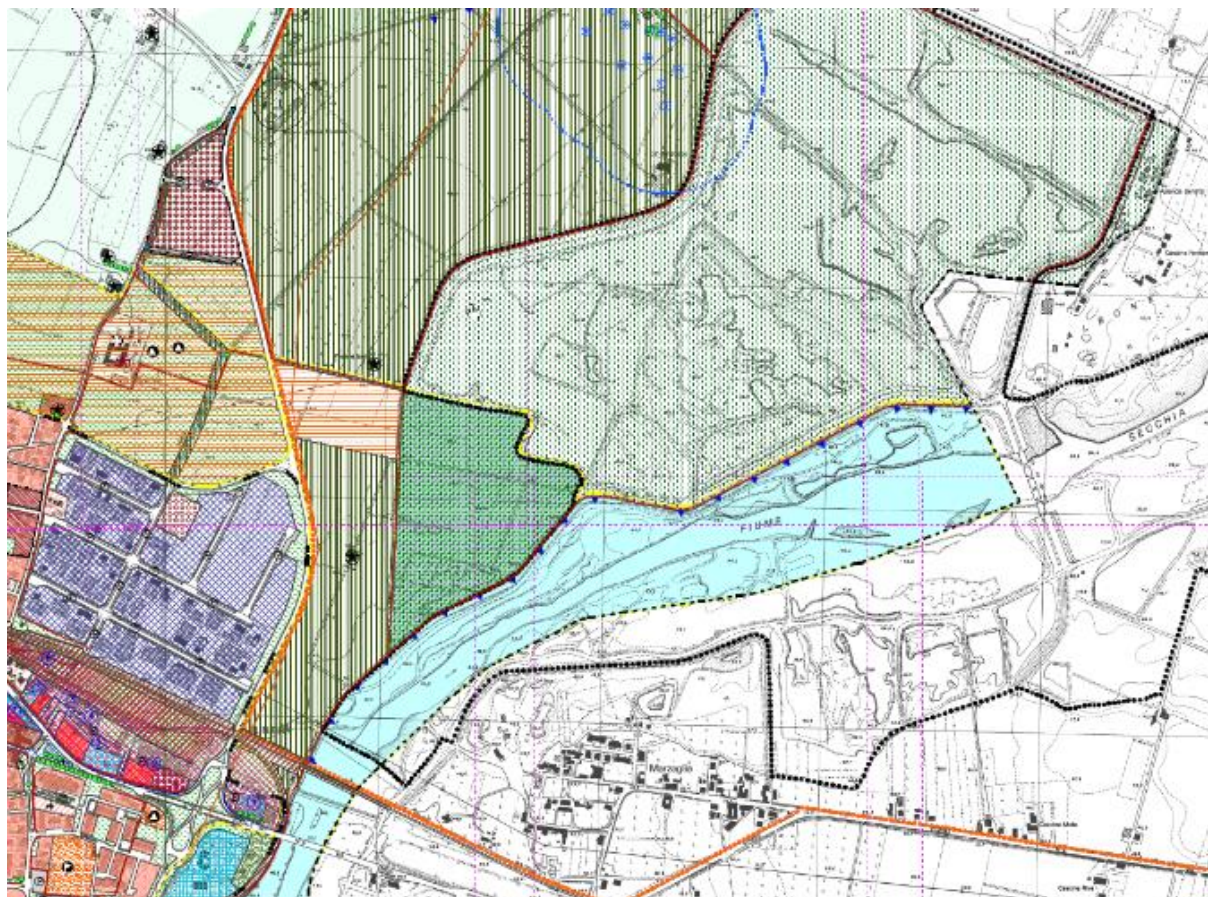
IL PRG DEL COMUNE DI RUBIERA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Rubiera (approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 52 del 23 ottobre 2017) alle tavole 6 Nord e 6 Sud Azzonamento, si individuano principalmente due ambiti di pianificazione:


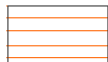
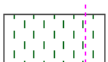

- **l'area esterna** all'attuale Cassa di Espansione presenta due macro-zone distinte:
 - “Zona di riqualificazione degli ambiti golenali o adiacenti ai corsi d’acqua artificiali e naturali” (art. 48 N.T.A.) caratterizzate da un regime di tutela del patrimonio naturale e rurale esistente;
 - “Zona di tutela degli insediamenti storici e culturali non urbani e di particolare interesse paesaggistico e ambientale” (Artt. 48 e 51 delle NTA) ove è possibile realizzare oltre agli interventi di riqualificazione delle risorse naturali, attività edilizie legate al patrimonio immobiliare agricolo e zootecnico esistente ai fini della sola riqualificazione, dismissione o riconversione in strutture di tipo ricettivo agro-turistico;
- **l'area interna** all'attuale Cassa di Espansione è altresì qualificata in una macro-zona denominata Zona F.1 “Zona di tutela naturalistica inclusa nel P.T.I. del Fiume Secchia” (art.52 NTA) – superficie già perimetrata dal P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia e recepita nel P.R.G. in cui sono prioritariamente ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri ecologici, nonché l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica, sportiva e ricreativa, attuati sulla base di specifici progetti previsti nel suddetto programma di gestione in vigore. **La porzione Sud - Ovest** della Cassa infine presenta una perimetrazione di sotto-zona adibita a “Poli e ambiti estrattivi individuati dal P.A.E.” (artt.50 e 51 delle NTA) – Piano delle Attività Estrattive.



Tav 6 nord - Azzonamento



Tav 6 sud - Azzonamento

	Zone di riqualificazione degli ambiti golenali o adiacenti ai corsi d'acqua artificiali e naturali (art.48 NTA)
	Zone di tutela degli insediamenti storici e culturali non urbani e di particolare interesse paesaggistico e ambientale (artt.48 e 51 NTA)
	Zone omogenee F.1: Zona di tutela naturalistica inclusa nel P.T.I. del Fiume Secchia (art.52 NTA)
	Poli e ambiti estrattivi individuati dal P.A.E. (artt.50 e 51 delle NTA)

Legenda

IL P.R.G. DEL COMUNE DI CAMPOGALLIANO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campogalliano (approvato definitivamente con delibera C.C. n. 52 del 28/10/2015), individua nella tavola coordinata con il RUE le seguenti zone urbanistiche:




- **le aree interessate dal primo lotto** vengono classificate come “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” (art. 100.40.60) per le quali sono escluse edificazioni anche per strutture aziendali a destinazione agricola;
- **il perimetro arginale** interessato prevalentemente dagli interventi del secondo lotto, vengono qualificate come “Ambiti agricoli periurbani (Art. 60.10.110 e 100.10.80) nelle quali sono ammesse ad esclusione di centri aziendali **di nuovo impianto** - le seguenti attività edificatorie: A/6 - abitazioni; b D/10d - locali di

servizio rustico aziendali ed interaziendali; D/10c - serre intensive; d D/10f - spacci e punti vendita per produzioni aziendali; e /10h - strutture per attività agrituristiche.

- **le aree ricadenti nella parte interna all'attuale Cassa** di espansione infine, ricadono nella "Rete ecologica di livello provinciale: i nodi ecologici" (Art. 30.10.30)



Estratto Tavola di Azzonamento

-  Ambiti agricoli periurbani (Artt. 60.10.110 e 100.40.80)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 100.40.60)
-  Rete ecologica di livello provinciale: i nodi ecologici (Art. 30.10.30)

Legenda

IL P.R.G. DEL COMUNE DI MODENA

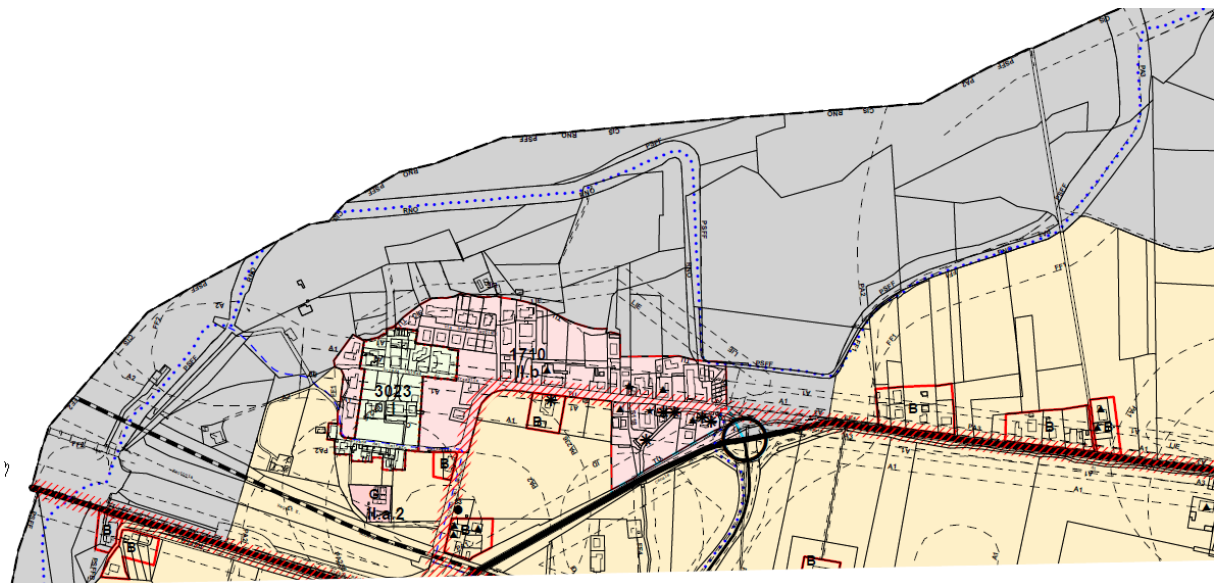
Il Piano Regolatore Generale del Comune di Modena alla tavola 4.10 approvata con delibera di C.C. n. 48 del 07 luglio 2015 nell'ambito della Variante al POC-RUE, individua altresì tre ambiti di pianificazione:

- i terreni **all'interno dell'attuale Cassa incluso gli argini** ricadono nelle "Aree di valore naturale e ambientale - parco fluviale" – e comprendono le aree golenali del Fiume Secchia e del Fiume Panaro. Si tratta di aree precedentemente classificate

nelle zone a Parco Fluviale, destinate alla costruzione, ricostruzione e miglioramento di ambienti naturali e per attività del tempo libero, oltre alla realizzazione delle **necessarie opere di regimazione idraulica**;

— si individuano inoltre, **due fasce esterne marginali alla Cassa** di terreni così classificati in:

- “Ambiti ad alta vocazione agricola produttiva agricola b - di interesse ambientale” (PSC) per le quali si devono adottare particolari precauzioni nell’esercizio dell’attività agricola, in particolare riguardanti alcuni tipo di allevamenti intensivi, allo scopo di avere minore impatto ambientale, con particolare riferimento alla protezione delle risorse acquifere;
- “Ambiti urbani consolidati - b aree di consolidamento di zone residenziali miste” (PSC) caratterizzate da una continuità del tessuto già urbanizzato e dotate di adeguati livelli di qualità e servizi, tali da non richiedere interventi di riqualificazione sostanziali, e pertanto le ulteriori trasformazioni sono finalizzate al mantenimento e qualificazione degli attuali livelli di dotazioni territoriali, al miglioramento delle condizioni di salubrità dell’ambiente urbano ed alla qualificazione funzionale degli edifici esistenti.



Estratto Tav. 4.10 - Individuazione degli Ambiti Territoriali

TERRITORIO RURALE

VII - aree di valore naturale e ambientale

aree di valore naturale e ambientale - parco fluviale - (PSC)

VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

a - normale (PSC)

b - di interesse ambientale (PSC)

IX - Ambiti agricoli periurbani

ambiti agricoli periurbani (PSC)

II - Ambiti urbani consolidati

a - aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico (PSC)

a1 - aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della via Emilia (PSC)

a2 - aree di tutela e ricostituzione ambientale situate in territorio extraurbano (PSC)

b - aree di consolidamento di zone residenziali e miste (PSC)

Legenda

2.2.5 PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE DEL COMUNE DI RUBIERA

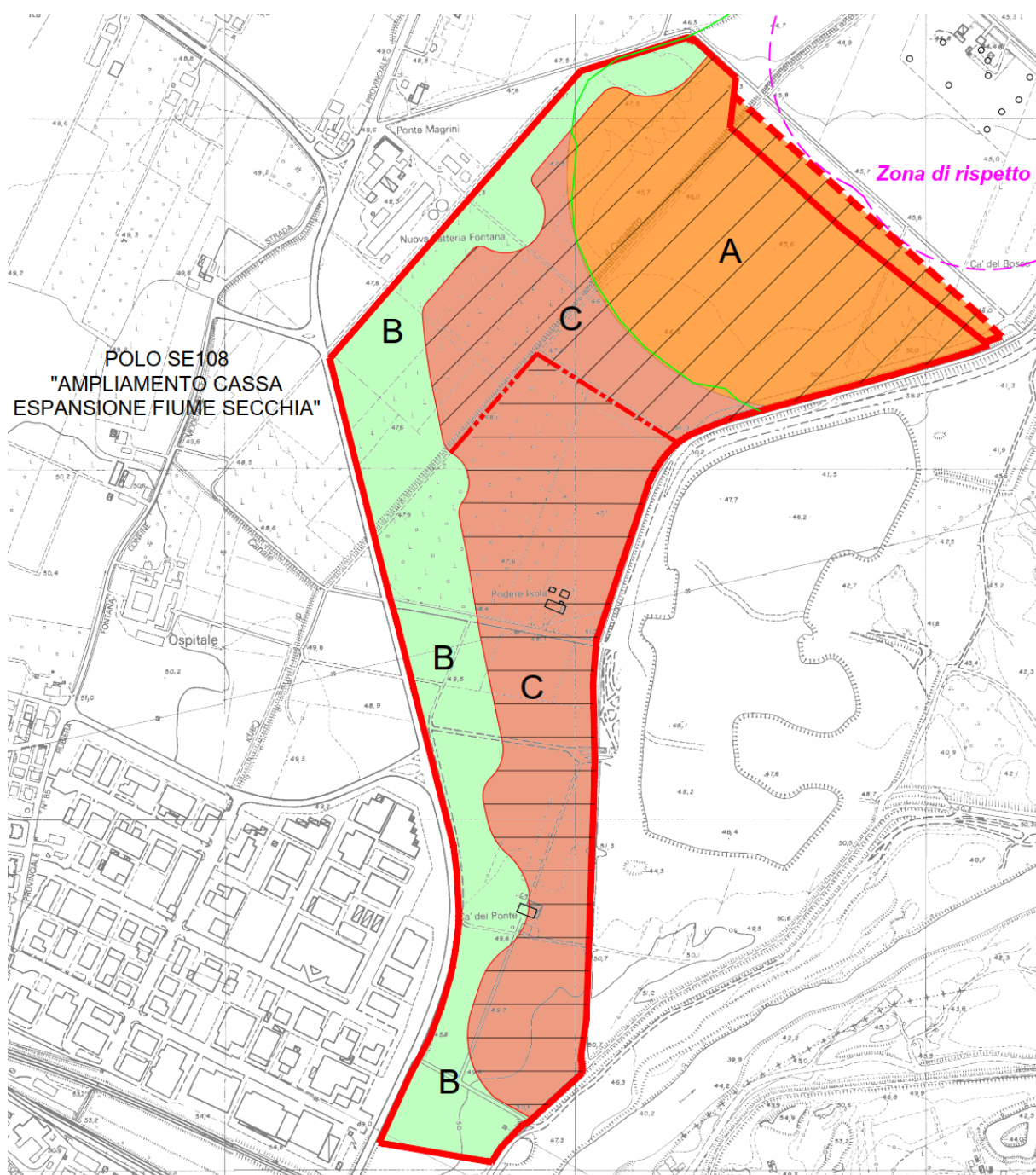
La Legge Regionale Emilia Romagna 18 luglio 1991, n. 17 “Disciplina delle attività estrattive” e s.m.i., regola lo svolgimento delle attività estrattive nella Regione ed in particolare, ai sensi dell’art. 4, individua, fra gli strumenti di pianificazione, il Piano Infra-regionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) e il Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.), strumenti quest’ultimo di competenza del Comune che recepisce le previsioni del P.I.A.E. sovra ordinato, perimetra le aree da sottoporre a disciplina di Piano Particolareggiato, regola la modalità di coltivazione, sistemazione e gestione delle cave.

Come già sopra descritto, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 09/04/2019, il Comune di Rubiera ha approvato la Variante al P.A.E. che individua il **POLO SE108 – “Ampliamento Casse di Espansione del Fiume Secchia”** di interesse per la procedura espropriativa.





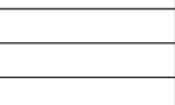
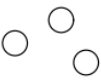

Come si è già visto, l’art. 5 delle N.T.A. del P.A.E. disciplina le modalità di attuazione del Polo estrattivo⁴⁴, subordinando l’attività di cava all’elaborazione e presentazione di un **Progetto Esecutivo descrittivo** delle modalità di estrazione, suddivisione in fasi funzionali (lotti) di scavo, indicazione delle opere mitigative e compensative con **sottoscrizione di un Accordo tra l’Ente Comunale e il Titolare della concessione** che dovrà garantire, da un lato, la possibilità estrattiva dei terreni, e, dall’altro, la funzione idraulica di laminazione della futura Cassa di Espansione anche in relazione a possibili interferenze derivanti dall’esecuzione simultanea delle attività di cava e dei lavori di esecuzione delle opere idrauliche.

⁴⁴ Queste le modalità di attuazione:

- indicazione delle principali opere di mitigazione e riduzione dell’impatto della cava sulle aree contermini a tutela dei beni e attività esistenti, oltre alle opere di raccordo alla viabilità esistente;
- redazione di uno studio idraulico adeguato finalizzato all’armonizzazione dell’attività estrattiva con la presenza della futura Cassa di Espansione tramite costruzione di argini e canalizzazioni interni per consentire l’allagabilità dei lotti di cava;
- cessione gratuita al demanio fluviale delle superfici relative alle aree di sedime delle arginature in progetto della Cassa, comprensive di una fascia di rispetto di 20 (venti) metri misurata ortogonalmente a partire dal piede dell’argine;
- cessione gratuita al demanio delle aree all’interno della Cassa al termine delle fasi dell’attività estrattiva;
- previsione di una fascia di rispetto dall’arginatura dagli scavi indicata dai Progettisti delle opere idrauliche;
- cessione gratuita all’AIPO del materiale di scotico e sistemazione dello stesso entro una fascia di 20 metri dal piede degli argini in progetto;
- facoltà per l’AIPO di procedere in caso di emergenza all’utilizzo dei terreni di cava per la laminazione delle acque ancorché le attività siano in corso;
- esecuzione di opere di sistemazione finale dell’area di cava che prevedano, nell’ambito di un recupero a zona di tutela naturalistica, la fruizione del futuro parco (parcheggi a fondo non asfaltato; percorsi natura di accesso; segnaletica naturalistica; punti di osservazione; ecc...).



Tav. 1 – zonizzazione - Variante Generale 2016 al P.A.E. Comune di Rubiera. Il polo 108 è correlato all'intervento M del terzo lotto dell'opera idraulica, che funge da separatore tra la zona B, non estrattiva di collegamento (sopra in colore verde), e le zone di estrazione A e C (sopra in colore rosa e arancione). **Questa delimitazione rende evidente come le zone di estrazione A e C esistono nella misura in cui esiste l'opera pubblica.**

POLO SE108 "AMPLIAMENTO CASSA ESPANSIONE FIUME SECCHIA"	
	Perimetro del Polo estrattivo
	Limite di ampliamento del polo estrattivo
	Linea divisoria dei Comparti estrattivi
	Area del Comparto 1 (Cà del Bosco)
	Area del Comparto 2 (Podere Isola)
A	Zona di estrazione (ZE) in area di rispetto acquedottistico, con risistemazione a piano ribassato, destinata a cassa di espansione e zona di tutela naturalistica
B	Zona non estrattiva di collegamento (ZC), destinata a "zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 9.4 PSC)
C	Zona di estrazione (ZE), con risistemazione a piano ribassato, destinata a cassa di espansione e zona di tutela naturalistica
	Pozzi acquedottistici
	Zona di rispetto pozzi acquedottistici (D.Lgs n. 152/2006)

Tale strumento di governo, nelle Norme Tecniche Attuative e nell'allegata scheda n. 1 – Appendice 3, individua due comparti di attività estrattiva, per facilità attuativa denominati **"Cà del Bosco"** nella porzione a nord e **"Podere Isola"** nella porzione a Sud, ed entrambe ricadono all'interno dell'**ampliamento della nuova Cassa di Espansione** e sono perimetrate dagli argini di contenimento di progetto. La potenzialità estrattiva di **ghiaia e sabbia consentita dal P.A.E.** viene così suddivisa tra i comparti:

Totale: 2.993.372 m³

— 1.300.606 m³ Comparto "Cà del Bosco";

— 1.692.766 m³ Comparto "Podere Isola";

In particolare:

Comparto	in rispetto dei limiti estrattivi del progetto preliminare AIPO Cassa	eventuali deroghe dei limiti previsti dal progetto preliminare AIPO Cassa	Totali
Cà del Bosco	1.187.768	112.838	1.300.606
Podere Isola	1.336.857	355.909	1.692.766

Vengono evidenziate inoltre due sottozone differenziate rispetto alla profondità di scavo consentita in relazione alla presenza di pozzi acquedottistici e della conseguente fascia di rispetto individuata in metri 200:

- Zona di estrazione di nuova previsione (ZE) in area di rispetto acquedottistico, con sistemazione a piano ribassato, destinata a cassa di espansione e zona di tutela naturalistica. **LETTERA A;**
- Zona di estrazione, con sistemazione a piano di campagna ribassato, destinata a cassa di espansione e zona di tutela naturalistica. **LETTERA C.**

Completa la zonizzazione la classificazione delle aree residue esterne alla Cassa quali “Zona non estrattiva, di collegamento” (ZC), destinata a “Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 9.4 PSC).

2.2.6 CONCLUSIONI: INEDIFICABILITÀ DEI CESPITI

In conclusione, a prescindere dalla localizzazione lenticolare urbanistica dell'intervento, le aree oggetto di esproprio debbono qualificarsi come **legalmente inedificabili**, certamente con riguardo a tipologie di edificabilità privatistica tipicamente apprezzata dal mercato immobiliare (residenziale, commerciale, produttiva), rimanendo eventuali forme di attività edilizia consentita **circoscritte a mera funzione conservativa dell'esistente**, e ciò in quanto le aree in questione sono assoggettate ad un regime legale di inedificabilità derivante sia dai P.T.C.P. provinciali, sia da strumenti urbanistici di livello comunale attuali. Tali vincoli (PTC, PRG/PGT e fascia di rispetto), per giurisprudenza costante fin dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 56/1968, **devono considerarsi “conformativi”, cioè caratterizzanti la natura stessa del bene**, il quale, a differenza dei terreni non vincolati, non può dirsi *naturaliter* dotato di *ius aedificandi*. I vincoli di tipo “conformativo”, posti direttamente dalla legge ovvero mediante un particolare procedimento amministrativo a carico di intere categorie di beni, in base a caratteristiche loro intrinseche, con carattere di generalità ed in modo obiettivo, sono limitazioni delle facoltà del proprietario che ricadono nella previsione non del comma terzo, bensì del comma secondo, dell'art. 42, Cost. e non sono indennizzabili, nonché, ai sensi dell'art. 32 primo comma⁴⁵ e dell'art.

⁴⁵ «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

37 quarto comma⁴⁶ del TUES, sono rilevanti ai fini della ricognizione del carattere edificatorio del bene oggetto di stima. Conseguentemente, le aree soggette ai vincoli di inedificabilità sopra descritti, **non possono essere considerate edificabili** ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, e ciò comporta la scelta del sopra descritto criterio indennitario stabilito dal testo unico espropri per le aree non edificabili, nei termini illustrati nella prima parte della presente relazione.

2.3 INQUADRAMENTO DEL SUBJECT

2.3.1 GLI AMBITI OMOGENEI DI ESPROPRIO

L'asset immobiliare inciso dalle procedure ablatorie è articolato nei Comuni di Rubiera (RE) in acronimo RU – Campogalliano (MO) in acronimo CG – Modena (MO) in acronimo MO e consta di tre lotti che interessano il seguente numero di particelle:

- **Lotto n. 1 – n. 37 particelle** (9 nel fg 33 CG, 1 nel fg 34 CG, 4 nel fg 35 CG, 2 nel fg 20 RU, 12 nel fg 21 RU, 2 nel fg 22 RU, 7 nel fg 61 MO); 4 particelle risultano interessate in due lotti;
- **Lotto n. 2 – n. 167 particelle** (6 nel fg 35 CG, 10 nel fg 32 CG, 6 nel fg 14 RU, 5 nel fg 18 RU, 30 nel fg 19 RU, 29 nel fg 20 RU, 19 nel fg 21 RU, 1 nel fg 26 RU, 60 nel fg 60 MO, 1 nel fg 61 MO);
- **Lotto n. 3 – n. 28 particelle** (14 nel fg 18 RU, 3 nel fg 20 RU, 11 nel fg 21 RU).

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati 10 ambiti complessivi nei 3 lotti.

- AMBITO 1 – LOTTO 1 – INTERVENTI A-B-C-D
- AMBITO 2 – LOTTO 1 – INTERVENTO E

opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù».

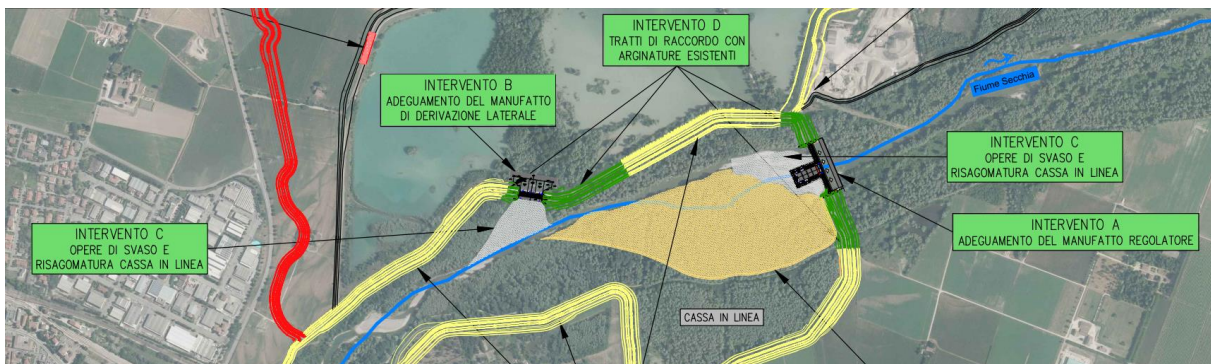
⁴⁶ «Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata».

- AMBITO 3 – LOTTO 1 – ALTRI INTERVENTI
- AMBITO 4 – LOTTO 1 – AREE DEMANIALI
- AMBITO 5 – LOTTO 2 – ARGINI E INVASO ESISTENTI
- AMBITO 6 – LOTTO 2 – INTERVENTI H1-H2 AMPLIAMENTI
- AMBITO 7 – LOTTO 2 – INTERVENTI H1-H2 PERTINENZE
- AMBITO 8 – LOTTO 2 – AREE PUBBLICHE
- AMBITO 9 – LOTTO 3 – INTERVENTO M TERRENI
- AMBITO 10 – LOTTO 3 – INTERVENTO M FABBRICATI

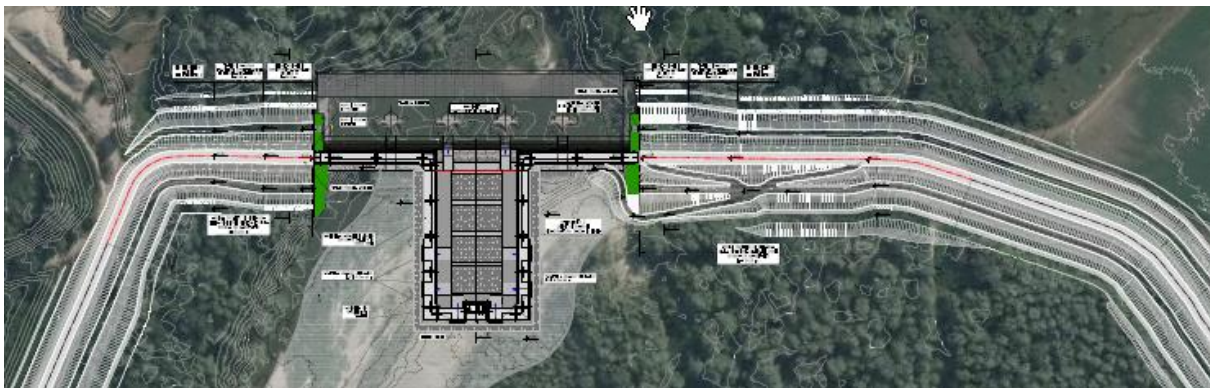
2.3.2 AMBITO N.1 - LOTTO N.1 - INTERVENTI A-B-C-D

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

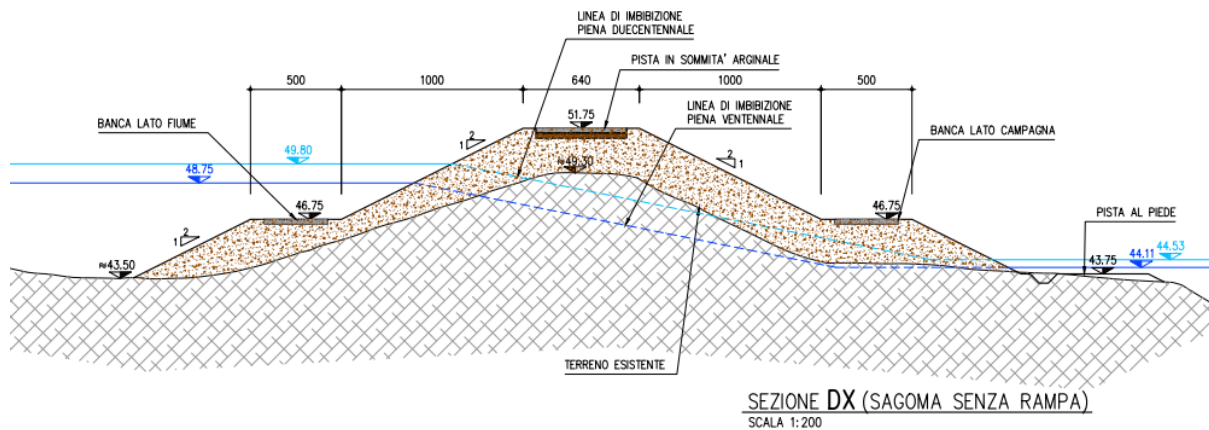
Il presente ambito omogeneo di esproprio riguarda: a) gli interventi di adeguamento sui due manufatti, quello regolatore principale di sbarramento e regolazione del fiume Secchia (INT. A) e quello di derivazione laterale (INT. B); b) gli interventi sui tratti di raccordo degli stessi alle arginature esistenti (INT. D). Nel primo lotto vi sono poi opere di svaso e risagomatura della cassa in linea (INT. C).



Tav. 1 – Plan. gen. degli interventi: visione d'insieme degli interventi A-B-D (in verde) C (in grigio).



Particolare dell'intervento A sul manufatto principale di sbarramento.



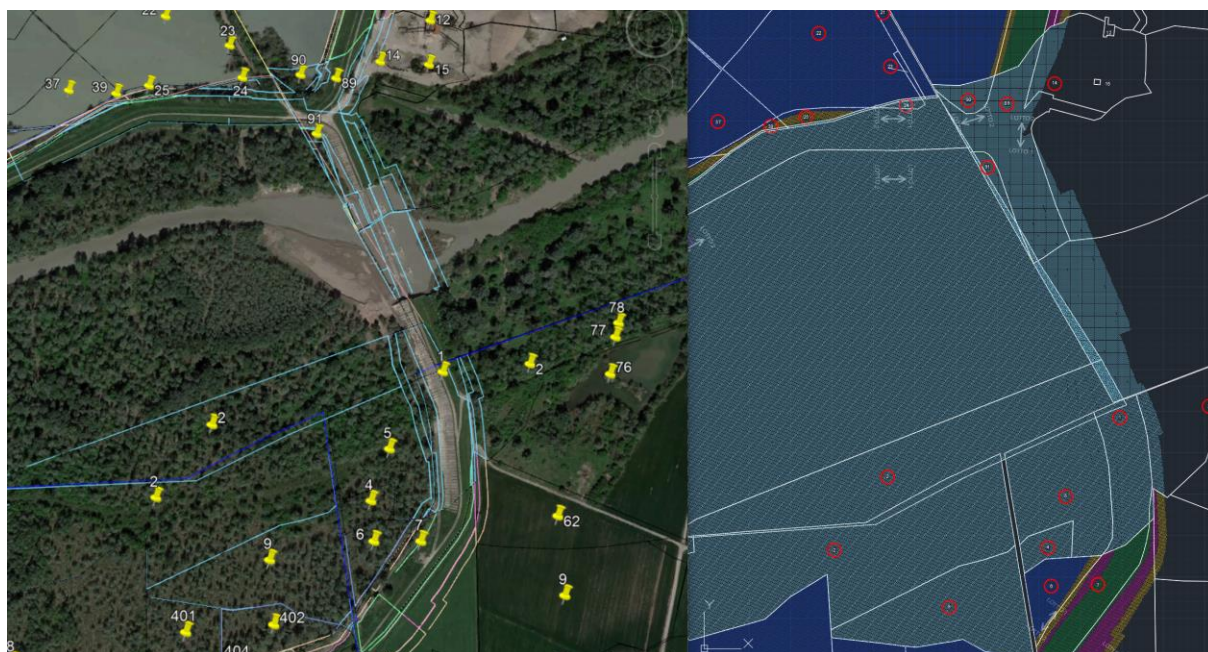
Tav. A.1 – Sezione per l'adeguamento dell'argine esistente (DX).

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE

INTERVENTI C

Gli interventi in questione si collocano su aree demaniali di alveo del fiume Secchia e non hanno implicazioni espropriative.

INTERVENTI A - D



L'assetto catastale d'insieme nella zona dei lavori di adeguamento del manufatto regolatore principale di sbarramento.



L'intervento D di raccordo con l'argine a sud del manufatto regolatore principale



L'intervento D di raccordo con l'argine a nord del manufatto regolatore principale.

L'intervento A sul manufatto regolatore principale riguarda aree già di proprietà demaniale sul foglio 35 CG (a nord e ad est del manufatto, dove si diparte il limite con il lotto 2) e sul foglio 22 RU (a ovest del manufatto). Qui non servono espropri.

L'intervento D di raccordo tra il manufatto regolatore principale e l'argine nella parte a nord del manufatto principale interessa il foglio 35 CG: si tratta di particelle demaniali (91, 89) per cui non servono espropri. L'intervento D di raccordo tra il manufatto regolatore principale e l'argine nella parte a sud del manufatto regolatore principale interessa il foglio 61 MO: si tratta nella parte più vicina al manufatto di particelle demaniali (1, 2, 5), per le quali non servono espropri, e nella parte più meridionale di particelle private (6, 7, 8, 62) che saranno esaminate nell'ambito n°3.

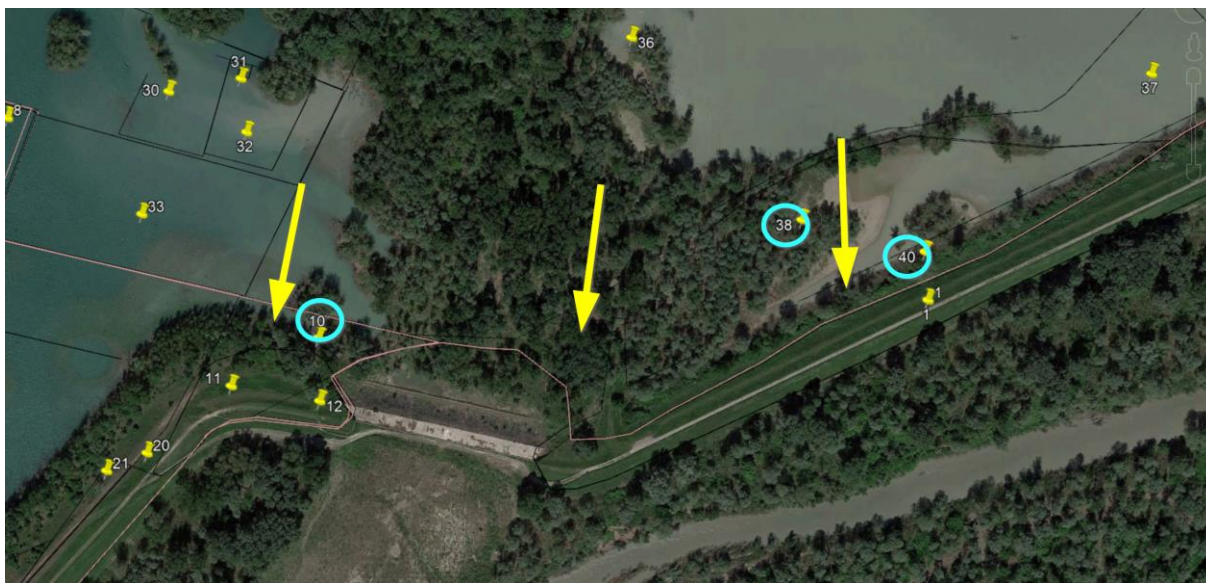
INTERVENTI B - D



L'intervento D di raccordo con l'argine a est e a ovest del manufatto di derivazione laterale.

L'intervento B sul manufatto di derivazione laterale interessa le seguenti particelle di proprietà privata: foglio 20 RU, mappale 38, foglio 21 RU, mappale 10.

L'intervento D di raccordo tra il manufatto di derivazione laterale e l'argine esistente a ovest si svolge sul foglio 21 RU, mappale 12, demaniale. L'intervento D di raccordo tra il manufatto di derivazione laterale e l'argine esistente a est si svolge sul foglio 22 RU, mappale 1, demaniale, e sul foglio 20 RU, mappale 40, di proprietà privata.



I mappali RU/20/38-40 E RU/21/10 interessati dall'intervento B: sono aree di invaso e naturalizzate.

Di tutte le aree interessate viene previsto l'esproprio per l'intera consistenza delle particelle con la precisazione che il mappale n. 40 foglio 20 RU è prevalentemente interessato dai lavori relativi al lotto 2, ma essendo diseconomico spezzare la procedura espropriativa in due stralci (in termini di duplicazione di costi amministrativi sproporzionati rispetto al valore dei cespiti a causa di frazionamenti catastali, rogiti, vulture, stime, notifiche, pubblicazioni, pagamenti, depositi, reiterate imposizioni fiscali, ecc.) viene anticipata a questa fase la sua acquisizione, da prevedersi per l'intero mappale nella sua consistenza attuale.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

A.O.E. n° 1								
intervento	Comune	Fg	Map	Sup	Coltura effettiva	ES	OT	RE
D	RUBIERA	20	40	10320	INCOLTO ST (argine, natura)	10320	0	0
B	RUBIERA	20	38	22528	INCOLTO ST (invaso, natura)	22528	0	0
B	RUBIERA	21	10	3192	INCOLTO ST (invaso, natura, argine)	3192	0	0
TOTALI						36040	0	0

ES: Esproprio - OT: Occupazioni temporanee - RE: Aree residue.

QUALITÀ DEI TERRENI

I terreni oggetto di esproprio consistono in tratti arginali, invaso e ambiente naturalizzato.

DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Non si rilevano fattori di deprezzamento delle proprietà residue.

2.3.3 AMBITO N.2 - LOTTO N.1 - INTERVENTO E

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

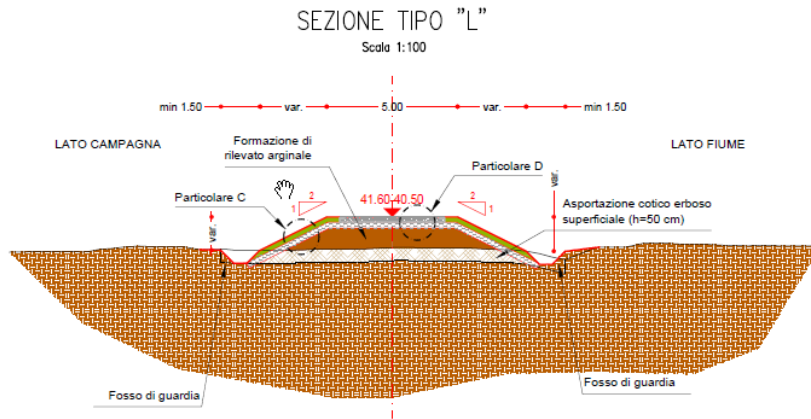
L'**intervento E** prevede la realizzazione di un tratto di argine golenale di sbarramento in caso di piena, da realizzarsi ad Est della Cassa di Espansione, che si collega a est con l'argine esistente dell'attuale Cassa e a ovest con contestuali lavori di ampliamento dell'Autostrada Sassuolo-Campogalliano da parte di altro Ente.



Tav. 1 – Planimetria generale degli interventi: l'intervento E (in verde).

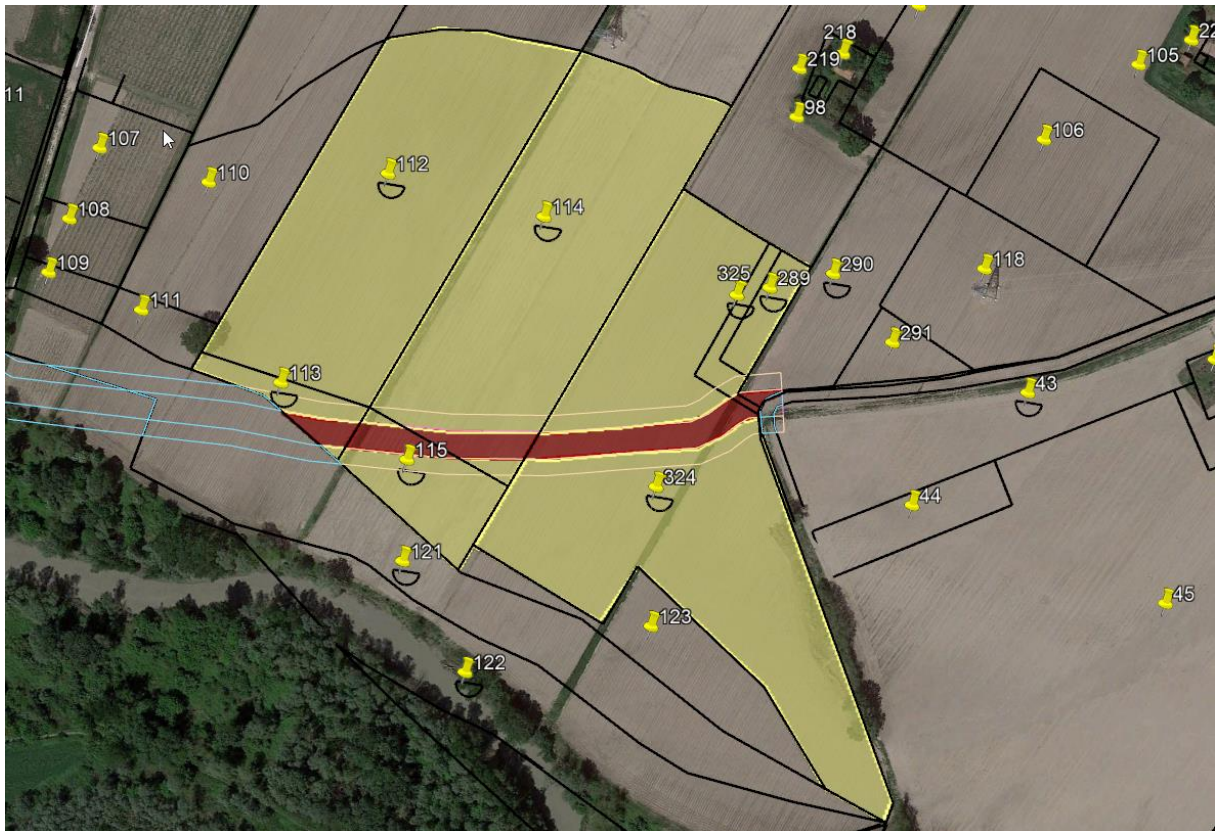


Tav. E.2 – Planimetria di dettaglio del progetto arginatura secondaria di sbarramento.

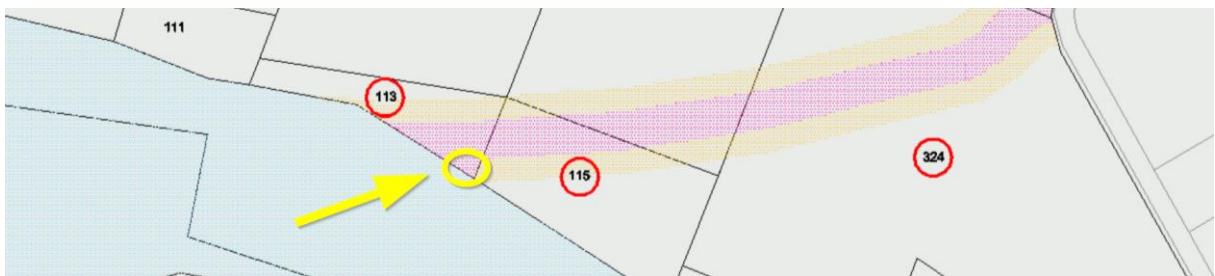


Tav. E.5 – Sezioni Tipo

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE



Il tracciato dell'opera (colore rosso) interrompe la continuità dei fondi privati e coltivati (colore giallo).



È incluso nell'esproprio un minuscolo reliquato di 61 mq sul mapp. 113 destinato a rimanere intercluso. Alla stessa decisione non si è pervenuti per analogo reliquato sul mapp. 114, perché si congiunge col 115 della stessa ditta.

L'immagine satellitare sopra riportata (del 27.4.19) evidenzia terreni coltivati. Vi è sovrapposta la mappa catastale unitamente al tracciato della nuova arginatura con individuazione in colore giallo delle superfici residue derivanti dalla intersezione delle opere. Sono interessate anche aree di proprietà demaniale, e precisamente le particelle CG/33/121-122, non soggette ad esproprio e quindi non esaminate; esse risultano coltivate in continuità con i sovrastanti terreni privati.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO E DEPREZZAMENTI

A.O.E. n° 2									
Intervento	Comune	Fg	Map	Sup. cat.	Coltura effettiva	ES	OT	RE lato campagna	RE lato invaso
E	CAMPOGALLIANO	33	113	2040	SEMINATIVO	587	615	1453	0
E	CAMPOGALLIANO	33	114	25390	SEMINATIVO	1044	1263	24252	94
E	CAMPOGALLIANO	33	115	4640	SEMINATIVO	809	930	10	3821
E	CAMPOGALLIANO	33	289	1515	SEMINATIVO	0	5	0	0
E	CAMPOGALLIANO	33	290	7910	SEMINATIVO	145	237	0	0
E	CAMPOGALLIANO	33	324	35476	SEMINATIVO	2199	2653	24427	8850
E	CAMPOGALLIANO	33	325	1140	SEMINATIVO	72	135	0	0
E	CAMPOGALLIANO	34	43	732	SEMINATIVO	30	55	0	0
TOTALI						4886	5893	50142	12765

ES: Esproprio - OT: Occupazioni temporanee - RE: Aree residue

Dall'analisi dei dati metrici e cespiti delle proprietà, nonché della futura conformazione dei terreni, è possibile formulare le seguenti considerazioni:

- **Ditta Benatti M. fg. 33 CG mappale 113:** l'esproprio è sostanzialmente residuale;
- **Ditta Consorzio bonifica E.C. fg 34 CG mappale 43:** idem;
- **Ditta Benatti consorti fg 33 CG mappali 114 e 115:** il cespite considerato nel suo complesso subisce un plausibile deprezzamento da smembramento dovuto alla formazione di due aree residue di mq 94 per il mappale 114 e mq 3821 per il mappale 115 per un totale di 3915 mq.
- **Ditta Benatti M. P. fg 33 CG mappali 289, 290, 324, 325:** anche per questa ditta il cespite immobiliare deve essere analizzato unitariamente; in particolare il mappale n. 324 viene separato dall'opera in due terreni distinti, aventi dimensioni pari mq 23.535 per l'area residua a sud e mq 10.095 per l'area residua a nord a fronte di complessivi mq 33.630. È da considerare come la parte residua a sud costituisca un bene differente dall'originario per conformazione e accessibilità.

IMMAGINI DA TERRA



Vista dei terreni dallo svincolo dell'Autostrada A1

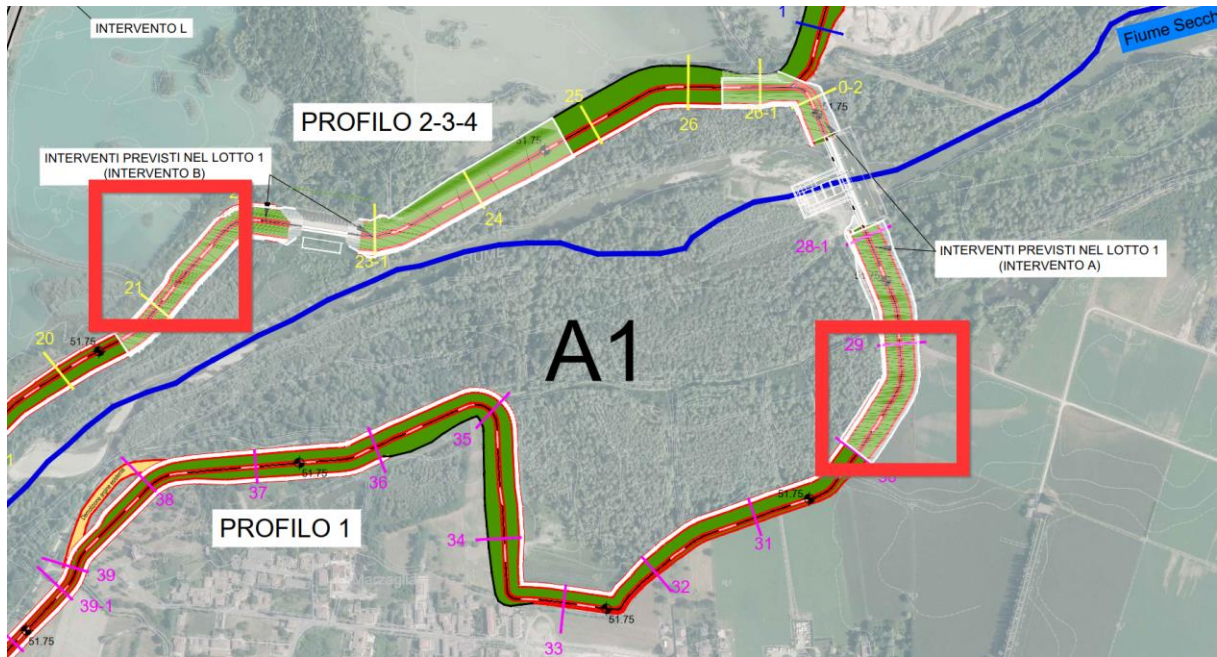
QUALITÀ DEI TERRENI

Le immagini satellitari storiche e attuali oltre che le rappresentazioni *Street View* da terra, rivelano come i terreni di quest'ambito siano coltivati prevalentemente a seminativo, non rilevandosi elementi tali da supporre la presenza di coltivazioni arboree, vigneto od ortaggio quali filari, serre o tutori di sostegno piante. Non si dispone di elementi comprovanti un'organizzazione irrigua sistematica, intensiva e strutturata finalizzata alla coltivazione. Tuttavia, data la vicinanza del fiume Secchia, appare lecito presumere la possibilità di approvvigionamento idrico ad uso irriguo di questi terreni, come di tutti quelli interessati dall'opera *de qua*, che si possono considerare ai fini indennitari come *seminativo irriguo*.

2.3.4 AMBITO N.3 - LOTTO N.1 - INTERVENTI D

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

Gli interventi D già considerati nell'ambito 1 nella loro porzione più vicina ai manufatti regolatori, quindi agli interventi A e B, proseguono in opere di adeguamento arginale su aree private contigue a quelle demaniali a sud del manufatto regolatore principale e a ovest di quello di derivazione laterale.

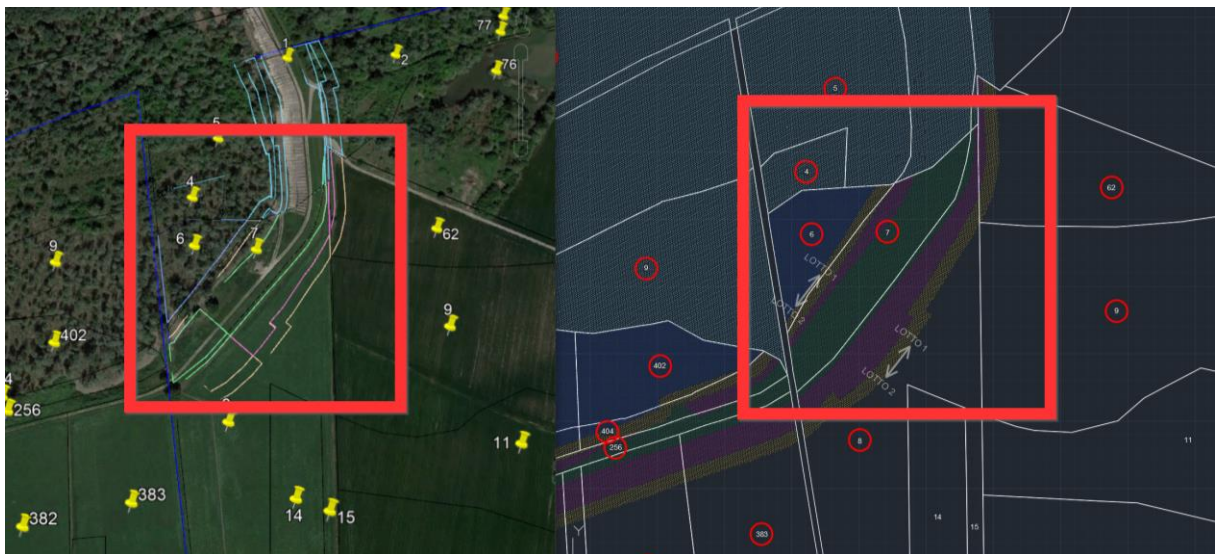


Tav. H1 planimetria generale.

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE

RINFORZO ARGINALE A SUD DEL MANUFATTO REGOLATORE

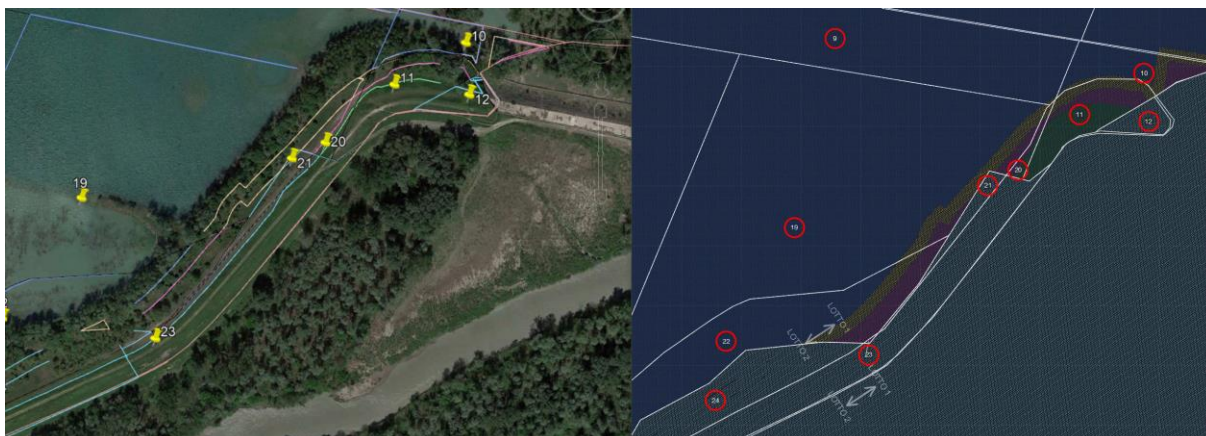
Questo intervento di adeguamento arginale si sviluppa sul foglio 61 MO, in continuità con l'intervento D su aree demaniali (cfr. ambito 1). I mappali nn. 6 e 7 si presentano come un ambiente naturalizzato e già adibito ad arginatura ed invaso per i quali è prevista l'acquisizione per l'intera consistenza, risultando antieconomico procedere per stralci (*ut supra*); il mappale n. 8 viene considerato disaggregato in due superfici distinte in relazione alle sue diverse destinazioni d'uso (seminativo e argine); la superficie del mappale 62 ricadente nell'esproprio è adibita a seminativo.



Gli espropri del lotto 1 proseguono oltre l'intervento D a sud del manufatto regolatore

RINFORZO ARGINALE A OVEST DEL MANUFATTO DI DERIVAZIONE LATERALE

Questo intervento di adeguamento arginale si sviluppa sul foglio 21 del Comune di Rubiera, e si pone in continuità a nord con l'intervento D e a sudovest con il lotto 2 interessando terreni coinvolti anche in altro stralcio esecutivo dell'intervento in particolare per i mappali nn. 19 e 22, determinando due procedure espropriative che si concludono con l'acquisizione della consistenza totale degli immobili.



L'impatto catastale dell'intervento a ovest del manufatto di derivazione laterale

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

A.O.E. n° 3								
Int.	Comune	Fg	Map	Sup. catastale	Coltura effettiva	ES	OT	RE
D	RUBIERA	21	11	3472	INCOLTO ST (argine)	3472	0	0
D	RUBIERA	21	19	50698	INCOLTO ST (natura)	2378	0	0
D	RUBIERA	21	20	466	INCOLTO ST (argine)	466	0	0
D	RUBIERA	21	22	14917	INCOLTO ST (natura)	2774	0	0
D	RUBIERA	21	23	30	INCOLTO ST (argine)	30	0	0
D	MODENA	61	6	4652	INCOLTO ST (natura)	4652	0	0
D	MODENA	61	7	7930	INCOLTO ST (argine)	7930	0	0
D	MODENA	61	8	32908	SEMINATIVO	4181	2260	0
D	MODENA	61	8	32908	INCOLTO ST (argine)	255	0	0
D	MODENA	61	62	15138	SEMINATIVO	361	960	0
	TOTALE					26499	3220	

ES: Esproprio - OT: Occupazioni temporanee - RE: Aree residue

QUALITÀ DEI TERRENI

Salve due particelle adibite a seminativo, gli altri immobili qui interessati sono destinati ad arginatura e ad ambiente naturalizzato non trovando collocazione in un segmento di mercato specifico; stante l'assoluta inutilizzabilità da parte dei proprietari, ai fini indennitari non possono che essere parificate all'*incolto sterile*.

DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Non sono ravvisabili deprezzamenti alle proprietà residue.

2.3.5 AMBITO N.4 - LOTTO N.1 - AREE DEMANIALI

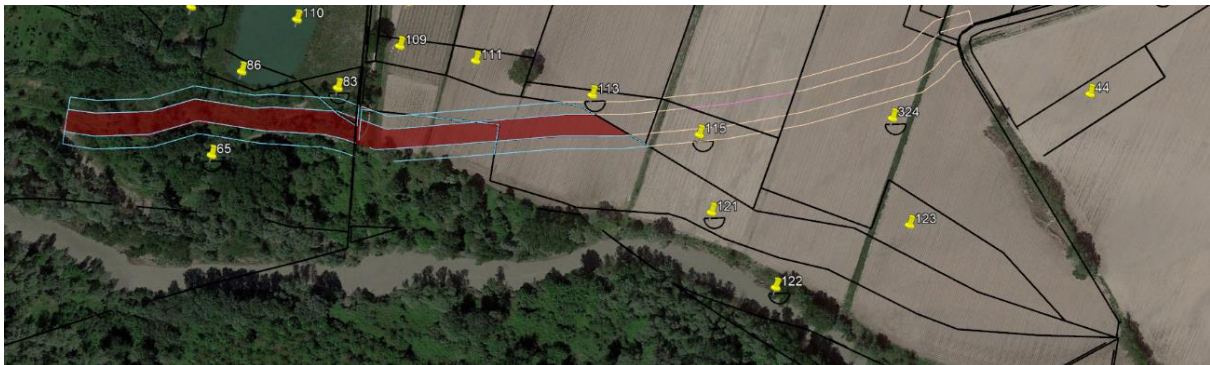
CONSISTENZA OGGETTO DI INTERVENTO

Si ritiene di concentrare – per comodità di lettura e a titolo di completezza – in un ambito specifico e residuale le **aree demaniali** interessate dal primo lotto; non si tratta però di ambito omogeneo “di esproprio”, perché qui espropri non ce ne sono. Trattandosi di aree demaniali, infatti, sono inespropriabili (art. 4 Tusc), e per esse non si potranno avviare procedure coattive di acquisizione né determinare indennità di esproprio, potendosi solo procedere in accordo tra le Amministrazioni competenti.

A.O.E. n° 4							
Ente	Comune	Fg	Mapp	Sup	Coltura catastale	Utilizzo	Occ. T.
DEMANIO	RUBIERA	21	12	1080	INCOLT PROD	1080	0
DEMANIO	RUBIERA	21	21	946	INCOLT PROD	946	0
DEMANIO	RUBIERA	21	24	8200	INCOLT PROD	8200	0
DEMANIO	RUBIERA	21	25	15261	INCOLT PROD	15261	0
DEMANIO	RUBIERA	22	1	26840	PRATO ARBOR	26840	0
DEMANIO	RUBIERA	22	2	34912	INCOLT PROD	34912	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	33	121	3500	PIOPPETO	3500	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	33	122	26950	BOSCO CEDUO	26950	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	35	65	212366	BOSCO CEDUO	212366	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	35	83	1230	AREA RURALE	1230	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	35	89	15680	INCOLT PROD	15680	0
DEMANIO	CAMPOGALLIANO	35	91	1485	INCOLT PROD	1485	0
DEMANIO	MODENA	61	1		SEMINATIVO	8355	0
DEMANIO	MODENA	61	2	43084	INCOLT PROD	43084	0
DEMANIO	MODENA	61	5		PIOPPETO	13362	0
TOTALE						413251	

Si ritiene opportuno evidenziare un aspetto particolare rilevato in fase di sovrapposizione del particellare all’immagine satellitare attuale, a cui si è già accennato nell’ambito 2, ovvero la presenza di coltivazioni insistenti su porzioni dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Campogalliano al *foglio n. 33 mappali 121 e 122* che dimostrano la presenza di un’attività agricola su parte dei sopraccitati fondi. Si sottolinea che il terreno lavorato viene riscontrato anche nelle immagini storiche almeno dall’anno 2003, e questo fa supporre che sussistano presso gli uffici competenti

dell'Amministrazione Pubblica proprietaria contratti di affitto in favore di soggetti, anche se si tratta di una fattispecie formalmente estranea all'art. 42 del D.P.R. n. 327/2001, che riguarda esclusivamente i terreni espropriati.

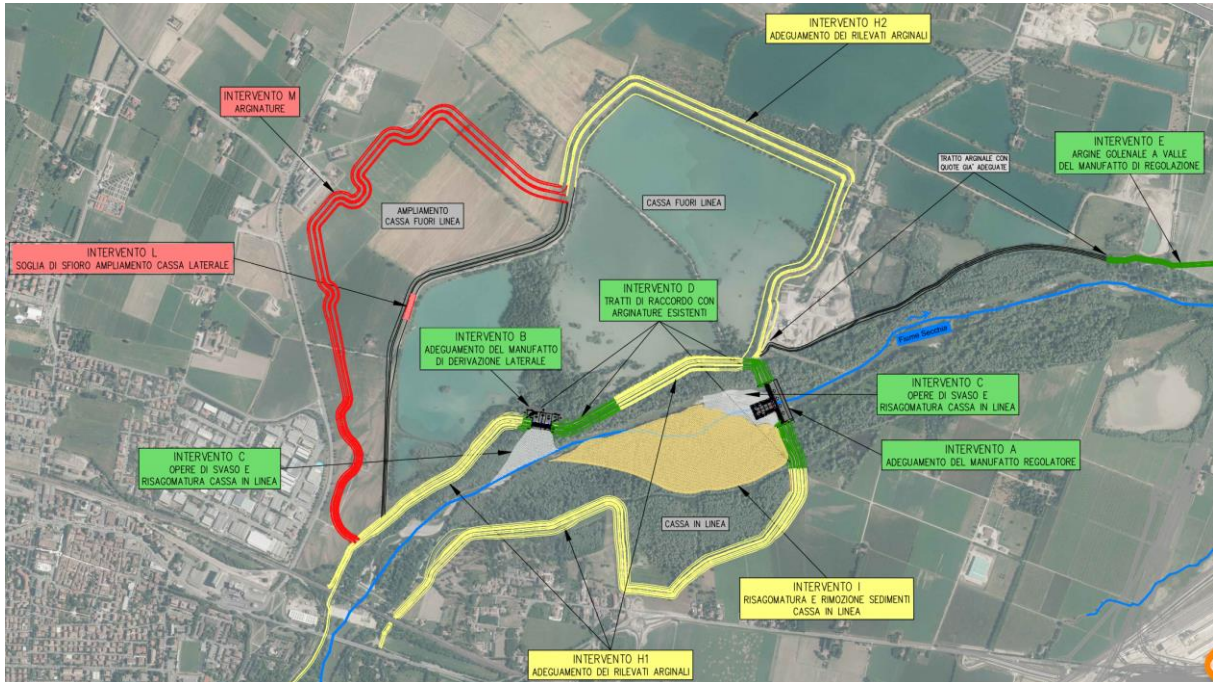


Int. E – Il tratto dell'opera sulle aree demaniali coltivate.

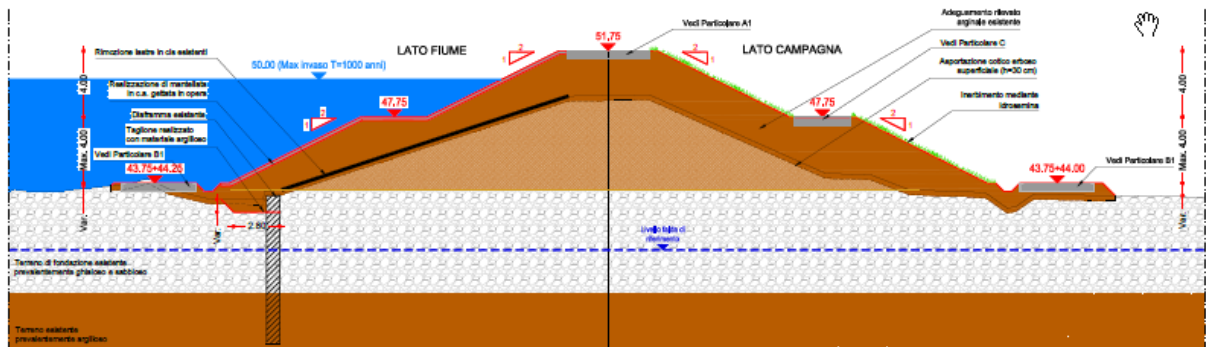
2.3.6 AMBITO N.5 - LOTTO N.2 - ARGINI, INVASO, STRADE, NATURA

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

Il lotto n. 2 prevede l'esecuzione di lavori di **adeguamento dei rilevati arginali** allo scopo di potenziare l'esistente infrastruttura di contenimento della Cassa secondo il tracciato dei vecchi argini, eccetto una lieve rettifica per un breve tratto posto a Sud – Ovest. La sezione degli argini esistenti viene allargata ed aumentata in altezza, in quanto la nuova arginatura sfrutta il terrapieno attuale con invasione di aree adiacenti allo scopo di garantire al nuovo rilevato la stabilità naturale del materiale di riporto, oltre a ricavare nuova viabilità di servizio sulle banche laterali ed immediatamente alla base dell'unghia della scarpata. Confluiscono in questo ambito le aree già destinate ad argini, invasi, strade di servizio e aree naturalizzate, che devono essere oggetto di nuova manomissione in relazione agli **interventi H1 e H2** o che comunque rientrano nella finalità dell'opera; vengono esclusi i terreni interessati dall'allargamento dell'argine in direzione dei terreni esterni alla Cassa che saranno oggetto di ambito successivo. In merito alle aree distinte come "invaso" – a cui viene convenzionalmente assegnato l'identificativo di **intervento "Y"** quando non rientrano in altri interventi – la loro acquisizione al demanio è giustificata sia da ragioni di tutela idraulica, stante la necessità di allagarle per esigenze di pubblica utilità, sia da ragioni di carattere ambientale, in quanto le aree sommerse per l'emersione della falda e quelle rinaturalizzate a vegetazione spontanea assumono una valenza di interesse collettivo, tradottasi nella formazione di istituzioni-parco e provvedimenti di tutela ambientale, come descritto all'inizio. In questo ambito confluiscono infine interventi sull'argine esistente a est dell'intervento M sul foglio RU/18, a cui viene convenzionalmente assegnato l'identificativo di **intervento "K"** non rientrando in altri interventi.

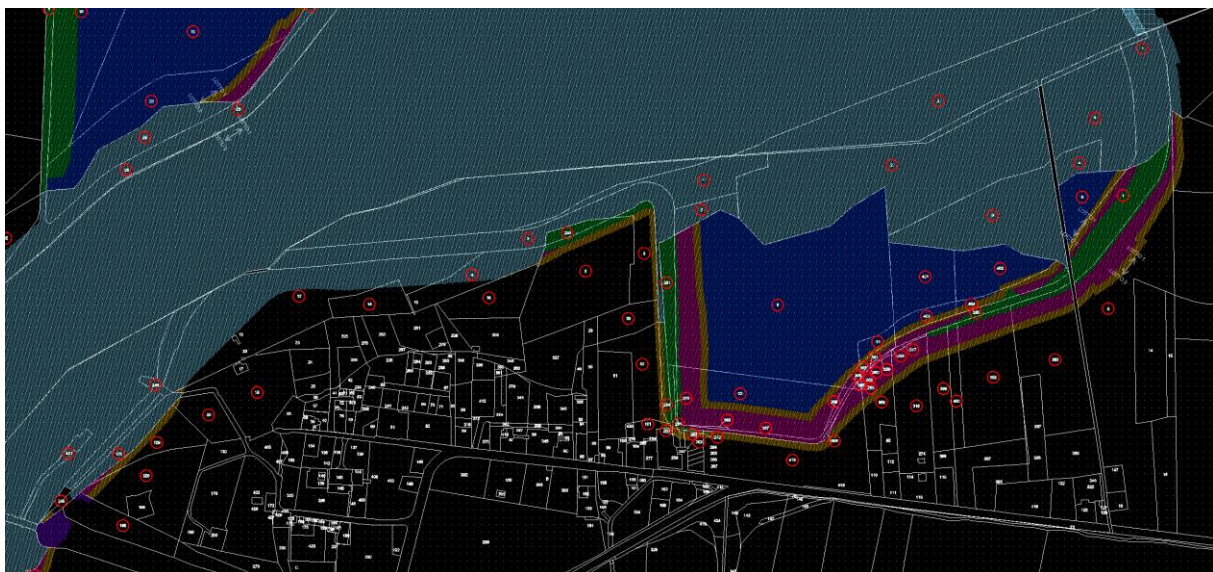


Tav. 1 – Planimetria generale degli interventi: gli interventi H (in giallo)

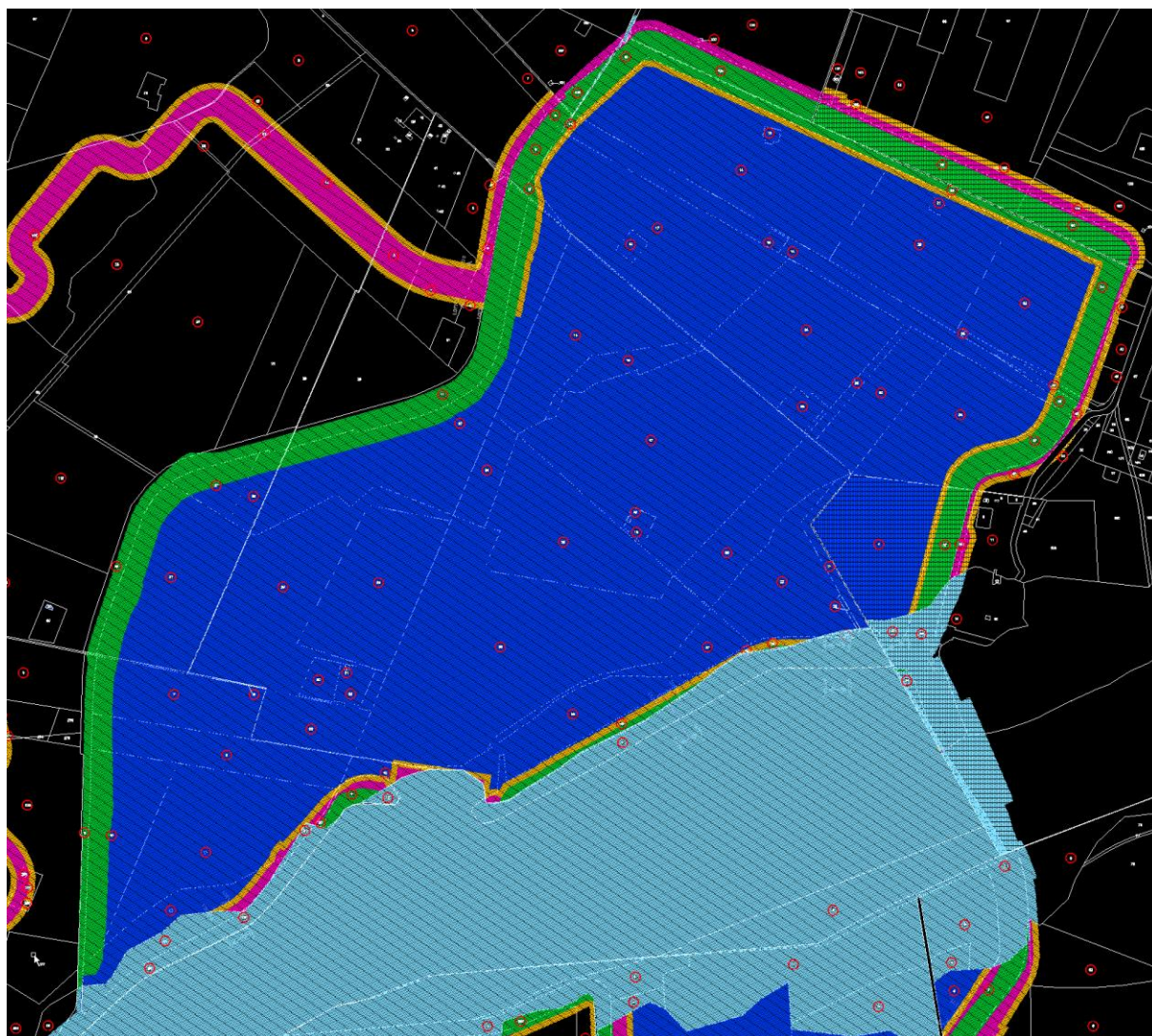


Sezione tipo intervento H – Si notano le opere di innalzamento e ampliamento dell'arginatura esistente.

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE



Cassa Sud.



Cassa Nord – In campitura verde le aree già destinate ad argine, in retino azzurro e blu quelle allagate/bili.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

Nel prospetto seguente è riportato l'elenco delle particelle interessate dal presente ambito tuttora in proprietà privata come rilevabile dai registri catastali. Parte di queste superfici risulta già frazionata, eccetto per una porzione di arginatura ricadente nel Comune di Modena situata nella parte Sud della Cassa e per un'altra a ovest ricadente nel Comune di Rubiera. Si rileva la presenza di due particelle interessate anche nel lotto n. 1 (ambito 3) censite al foglio n. 21 mappali 19 e 22 del Comune di Rubiera per le quali è previsto un esproprio parziale che in aggiunta al precedente ne determina l'acquisizione per l'intera consistenza degli immobili. Alcune aree destinate ad argine o invaso sono state inserite in altri ambiti, per necessità di accorpamento con altre aree o lotti (es. foglio 20 RU mappale 38, inserito nell'ambito 1, lotto 1).

A.O.E. n°5								
Interv.	Comune	Fg	Mapp	Superficie catastale	Qualità	esproprio	esproprio invaso	Superficie occupaz.
						argine/altro		
H2	RUBIERA	14	123	2074	INCOLTO ST (argine)	2074	0	0
H2	RUBIERA	14	124	11830	INCOLTO ST (argine)	11830	0	0
K-Y	RUBIERA	18	27	7253	INCOLTO ST (arg-inv)	4296	2957	0
K-Y	RUBIERA	18	28	5083	INCOLTO ST (arg-inv)	1504	3579	0
K	RUBIERA	18	36	12990	INCOLTO ST (argine)	12990	0	0
K-Y	RUBIERA	18	37	45295	INCOLTO ST (arg-inv)	10796	34499	0
H2	RUBIERA	19	7	3960	INCOLTO ST (strada)	382	0	308
H2	RUBIERA	19	8	1066	INCOLTO ST (argine)	1066	0	0
H2	RUBIERA	19	9	5008	INCOLTO ST (argine)	5008	0	0
H2	RUBIERA	19	10	11781	INCOLTO ST (argine)	11781	0	0
H2	RUBIERA	19	11	444	INCOLTO ST (argine)	444	0	0
H2	RUBIERA	19	12	2032	INCOLTO ST (argine)	2032	0	0
Y	RUBIERA	19	13	618	INCOLTO ST (invaso)	0	618	0
Y	RUBIERA	19	14	70390	INCOLTO ST (invaso)	0	70390	0
Y	RUBIERA	19	15	25100	INCOLTO ST (invaso)	0	25100	0
Y	RUBIERA	19	16	862	INCOLTO ST (invaso)	0	862	0
Y	RUBIERA	19	17	56449	INCOLTO ST (invaso)	0	56449	0
Y	RUBIERA	19	19	1450	INCOLTO ST (invaso)	0	1450	0
H2	RUBIERA	19	20	3052	INCOLTO ST (argine)	3052	0	0
Y	RUBIERA	19	21	756	INCOLTO ST (invaso)	0	756	0
Y	RUBIERA	19	23	42794	INCOLTO ST (invaso)	0	42794	0
Y	RUBIERA	19	24	49293	INCOLTO ST (invaso)	0	49293	0
Y	RUBIERA	19	28	3202	INCOLTO ST (invaso)	0	3202	0
Y	RUBIERA	19	29	3333	INCOLTO ST (invaso)	0	3333	0
Y	RUBIERA	19	30	19554	INCOLTO ST (invaso)	0	19554	0
H2	RUBIERA	19	31	13588	INCOLTO ST (argine)	13588	0	0
Y	RUBIERA	19	32	33980	INCOLTO ST (invaso)	0	33980	0
Y	RUBIERA	19	33	780	INCOLTO ST (invaso)	0	780	0
Y	RUBIERA	19	34	35111	INCOLTO ST (invaso)	0	35111	0
H2	RUBIERA	19	35	2060	INCOLTO ST (arg-str)	2060	0	0
H2	RUBIERA	19	36	1722	INCOLTO ST (argine)	1722	0	0
H2	RUBIERA	19	37	9740	INCOLTO ST (argine)	9740	0	0
H2	RUBIERA	19	45	342	INCOLTO ST (strada)	342	0	0
H2	RUBIERA	19	46	4350	INCOLTO ST (natura)	1912	0	1079
H2	RUBIERA	20	4	424	INCOLTO ST (argine)	424	0	0
H2	RUBIERA	20	5	9565	INCOLTO ST (str-nat)	1350	0	1452
H2	RUBIERA	20	6	1089	INCOLTO ST (str-nat)	1089	0	0
H2	RUBIERA	20	11	23100	INCOLTO ST (argine)	23100	0	0
Y	RUBIERA	20	13	40940	INCOLTO ST (invaso)	0	40940	0
Y	RUBIERA	20	16	8194	INCOLTO ST (invaso)	0	8194	0
Y	RUBIERA	20	17	88533	INCOLTO ST (invaso)	0	88533	0
Y	RUBIERA	20	18	57	INCOLTO ST (invaso)	0	57	0
Y	RUBIERA	20	19	1739	INCOLTO ST (invaso)	0	1739	0
Y	RUBIERA	20	20	23327	INCOLTO ST (invaso)	0	23327	0
Y	RUBIERA	20	21	4061	INCOLTO ST (invaso)	0	4061	0
Y	RUBIERA	20	22	29280	INCOLTO ST (invaso)	0	29280	0
Y	RUBIERA	20	23	420	INCOLTO ST (invaso)	0	420	0

H2-Y	RUBIERA	20	25	1670	INCOLTO ST (arg-inv)	285	1385	0
H2-Y	RUBIERA	20	27	61219	INCOLTO ST (arg-inv)	13595	47624	0
Y	RUBIERA	20	28	54142	INCOLTO ST (invaso)	0	54142	0
Y	RUBIERA	20	29	37018	INCOLTO ST (invaso)	0	37018	0
Y	RUBIERA	20	30	3321	INCOLTO ST (invaso)	0	3321	0
Y	RUBIERA	20	31	64	INCOLTO ST (invaso)	0	64	0
Y	RUBIERA	20	32	3123	INCOLTO ST (invaso)	0	3123	0
Y	RUBIERA	20	33	13645	INCOLTO ST (invaso)	0	13645	0
Y	RUBIERA	20	34	8893	INCOLTO ST (invaso)	0	8893	0
Y	RUBIERA	20	35	42011	INCOLTO ST (invaso)	0	42011	0
Y	RUBIERA	20	36	112068	INCOLTO ST (invaso)	0	112068	0
Y	RUBIERA	20	37	10628	INCOLTO ST (invaso)	0	10628	0
H2-Y	RUBIERA	20	39	710	INCOLTO ST (arg-inv)	17	693	0
H2-Y	RUBIERA	21	7	24642	INCOLTO ST (arg-inv)	3118	21524	0
Y	RUBIERA	21	8	172	INCOLTO ST (invaso)	0	172	0
Y	RUBIERA	21	9	23916	INCOLTO ST (invaso)	1939	21977	0
H2-Y	RUBIERA	21	18	28462	INCOLTO ST (arg-inv)	11549	16913	0
Y	RUBIERA	21	19	50698	INCOLTO ST (invaso)	0	48320	0
Y	RUBIERA	21	22	14917	INCOLTO ST (invaso)	0	12143	0
H2	RUBIERA	21	64	282	INCOLTO ST (natura)	282	0	0
H2	RUBIERA	21	68	672	INCOLTO ST (natura)	672	0	0
H2	CAMPOG.	32	92	13440	INCOLTO ST (argine)	13440	0	0
H2	CAMPOG.	32	93	7850	INCOLTO ST (argine)	7850	0	0
Y	CAMPOG.	35	4	33750	INCOLTO ST (invaso)	0	33750	0
H2	CAMPOG.	35	87	8720	INCOLTO ST (argine)	8720	0	0
H2	CAMPOG.	35	88	1480	INCOLTO ST (argine)	1480	0	0
H1	MODENA	60	5	17340	INCOLTO ST (arg-nat)	1028	0	1423
H1	MODENA	60	6	4590	INCOLTO ST (argine)	429	0	1084
Y	MODENA	60	8	59697	INCOLTO ST (invaso)	0	59697	0
Y	MODENA	60	31	1320	INCOLTO ST (invaso)	0	1320	0
H1	MODENA	60	250	1060	INCOLTO ST (argine)	1060	0	0
H1	MODENA	60	251	2910	INCOLTO ST (argine)	2910	0	0
H1	MODENA	60	253	93	INCOLTO ST (strada)	93	0	0
H1	MODENA	60	254	1366	INCOLTO ST (argine)	1366	0	0
H1	MODENA	60	256	2895	INCOLTO ST (argine)	2895	0	0
H1	MODENA	60	363	776	INCOLTO ST (argine)	776	0	0
H1	MODENA	60	364	104	INCOLTO ST (argine)	104	0	0
H1	MODENA	60	365	20	INCOLTO ST (argine)	20	0	0
Y	MODENA	60	401	7531	INCOLTO ST (invaso)	0	7531	0
Y	MODENA	60	402	6469	INCOLTO ST (invaso)	0	6469	0
Y	MODENA	60	403	1769	INCOLTO ST (invaso)	0	1769	0
Y	MODENA	60	404	2831	INCOLTO ST (invaso)	0	2831	0
	TOTALI					196210	1150289	5346

Str= strada – Arg= argine – Inv= invaso – Nat= ambiente naturalizzato

QUALITÀ DEI TERRENI

Come criterio di attribuzione della qualità dei terreni ai fini della determinazione dell'indennità, l'unica ragionevole attribuzione ai fini estimativi, in via analogica, è

quella di “*Incolto Sterile*”, essendo evidente l’inutilizzabilità a scopi privati di tali immobili che non si prestano ad essere sfruttati economicamente in alcun modo considerata la loro particolare destinazione, così come altrettanto evidente è l’inesistenza di valori di mercato comparativi per aree adibite ad argini o invasi naturalizzati.

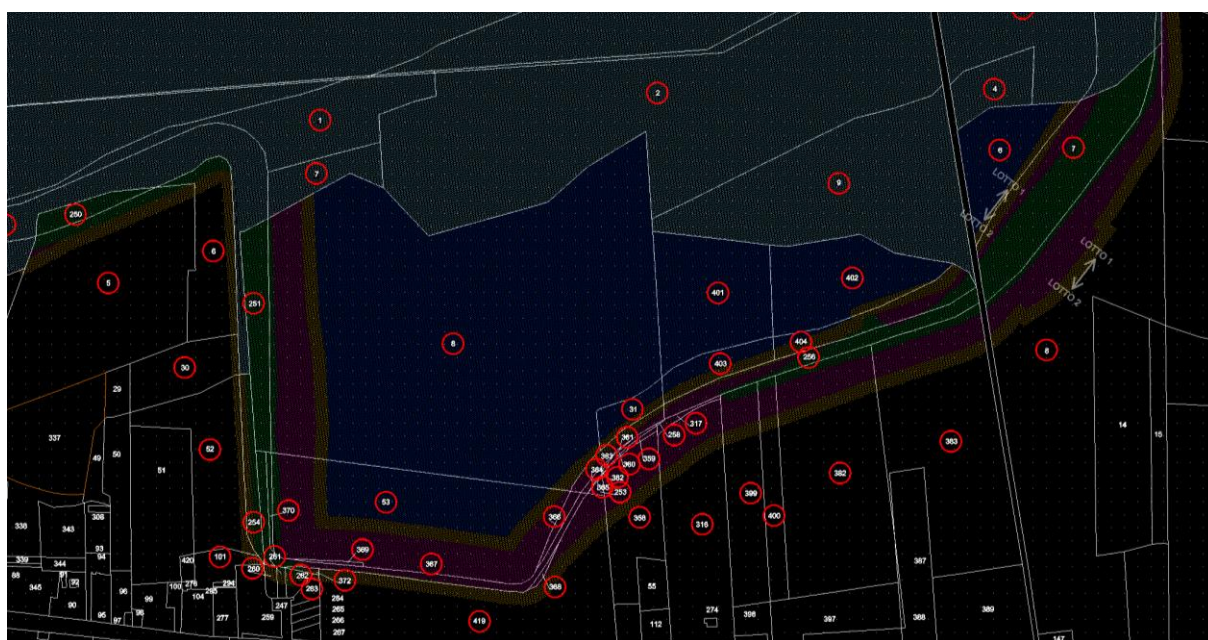
DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Non si rilevano fattori di deprezzamento delle aree residue.

2.3.7 AMBITO N.6 - LOTTO N.2 - AMPLIAMENTI

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

Le opere connesse a questo ambito omogeneo di esproprio sono rappresentate dalle medesime già descritte al punto precedente, ovvero i lavori di “**Adeguamento dei rilevati arginali**” – **Interventi H1 e H2**. L’aspetto che determina una diversa analisi rispetto al punto precedente, è l’individuazione dell’allargamento dell’argine in direzione dei terreni esterni alla Cassa. Questo allargamento riguarda tre tipologie di aree: naturalizzate, agricole, pertinenze di fabbricati. Il presente ambito concerne le prime due, le pertinenze saranno specificamente trattate nell’ambito successivo. Le immagini che seguono sono estratte dal Piano Particellare di Esproprio dove sono evidenziate con **campitura rossa** le superfici in allargamento dell’attuale argine e che costituiscono il nuovo sedime dell’arginatura in progetto.



Area Sud della Cassa in Comune di Modena – Estratto piano particellare



Area Nord della Cassa in Comune di Rubiera – Estratto piano particellare

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE

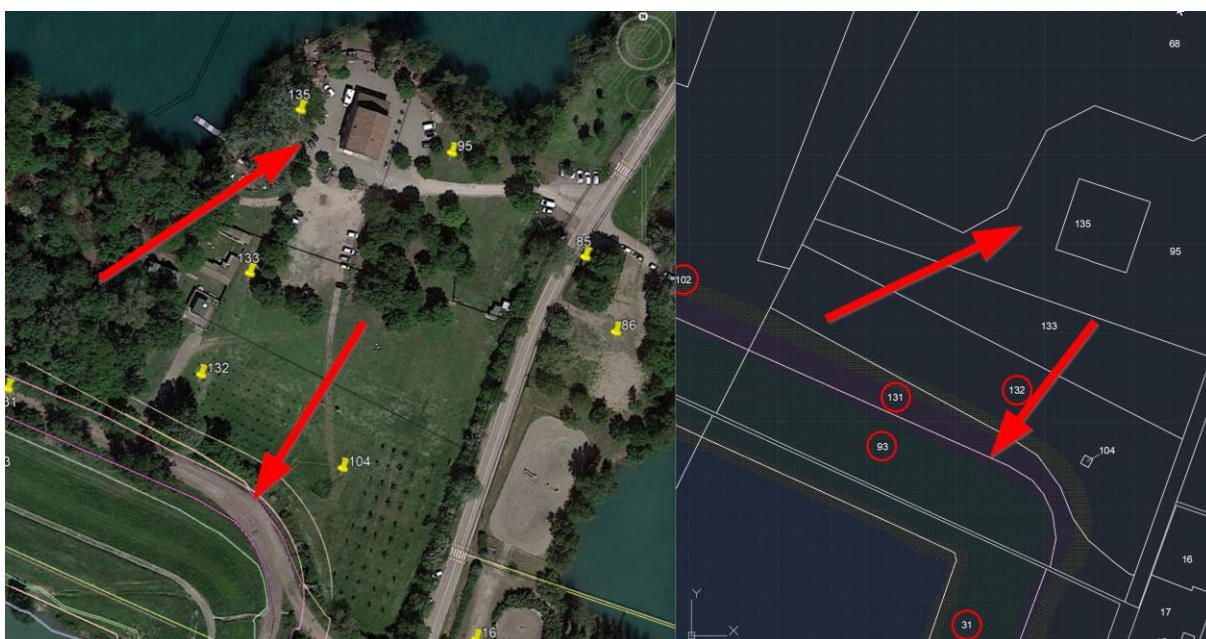
FOGLIO 32 CG



I minuscoli mappali 103 e 102 nel foglio 32



Il mappale 103 da Street View.



Aeree sensibili non in esproprio il mappale 135 nel foglio 32

Nel foglio 32 vi sono due minuscole particelle (102 e 103), accatastate una come seminativo e l'altra come vigneto, che appaiono - dal satellitare e da Street View - aree naturalizzate come le limitrofe, per cui vengono trattate come tali a livello indennitario. Gli altri mappali interessati in questa zona sul foglio 32 (161, 163, 81, 131, 132, 48) sono di proprietà pubblica, e saranno trattati in ambito separato. A nord est della Cassa l'argine si avvicina ad un compendio particolare (mappale 135), adibito ad esercizio pubblico (motoclub Campo dei Galli), ma in ordine ad esso non si ravvisano condizioni di deprezzamento ai sensi dell'art. 44 tues, data la marginalità dell'intervento.

FOGLI 14-18-19 RU



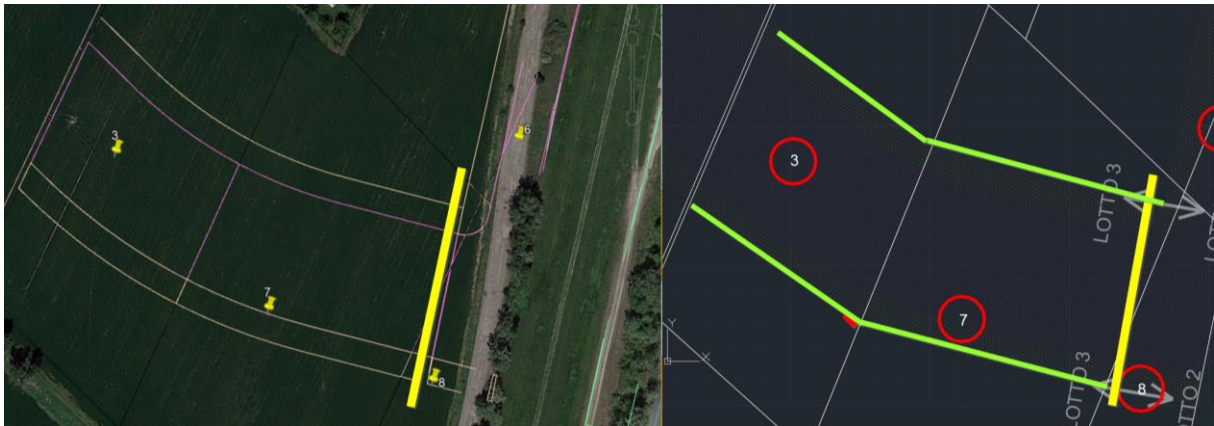
Area Nord Est della Cassa in Comune di Rubiera, interventi al fg 14



Il mappalino 130 nel foglio 14

Le aree da espropriare in questa zona ricadono sul sedime della stradella sterrata di servizio e sui limitrofi sfregi naturalizzati o destinati ad argine, quindi incolti sterili, come è possibile constatare anche a livello terreno da Street View (che passa direttamente sulla stradella che circumnaviga ampi tratti della Cassa). Minuscolo mappale si riscontra nel foglio 14 RU (130): nel piano particellare risulta 'area edificata' ma da satellite e Street View non si nota alcuna differenza rispetto al contesto circostante naturalizzato a vegetazione spontanea.

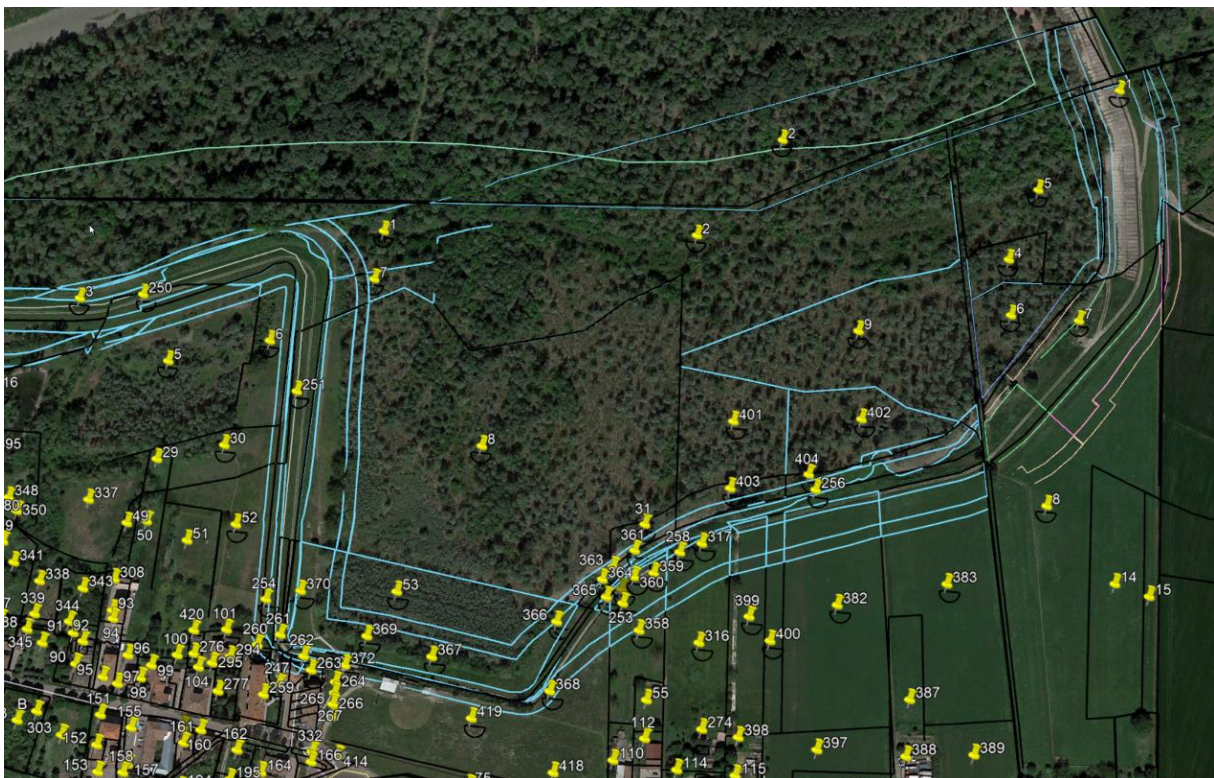
FOGLI 20-21 RU



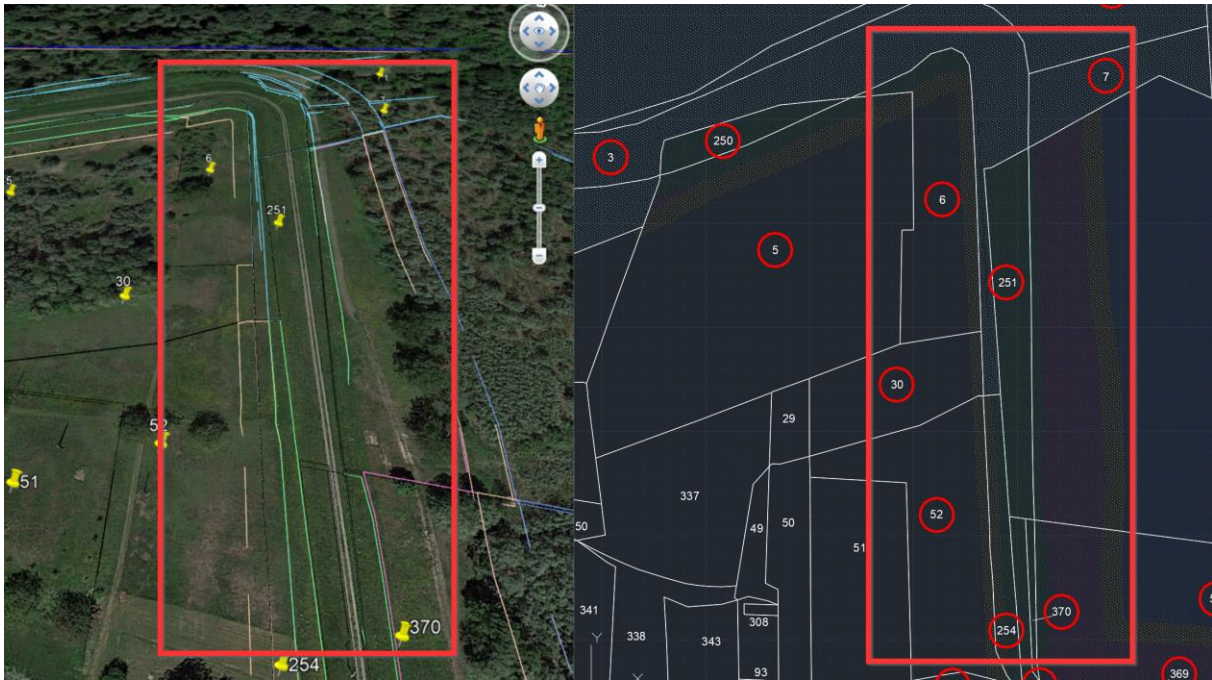
L'innesto tra il lotto 2 e il lotto 3 (mappale 7 fg20) Le linee verdi riguardano il lotto 3.

Sul foglio 20 si innesta il lotto 2 con il lotto 3. Ai fini dell'ambito che qui interessa, rileva solo la porzione espropriata per il lotto 2, quindi sui soli mappali 8 e per una piccola porzione, il 7. L'evidente deprezzamento delle aree residue è cagionato dal lotto 3 e non dal lotto 2 (v. *infra*).

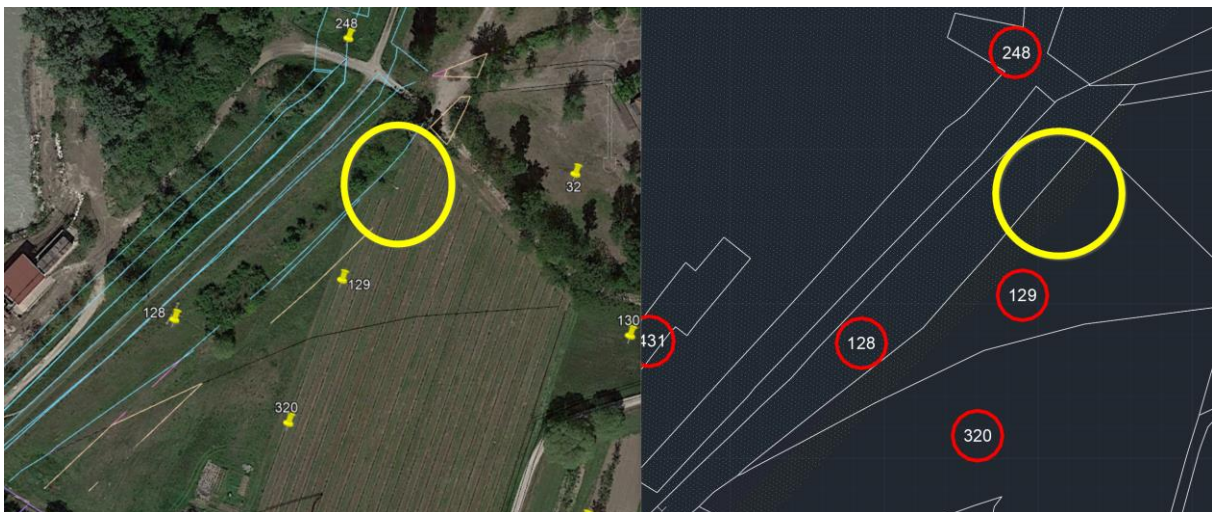
FOGLI 60-61 MO



Area Sud della Cassa in Comune di Modena. La parte lato sud est è coltivata ed utilizzata a terreno agricolo, per il resto trattasi di aree arginali o naturalizzate.

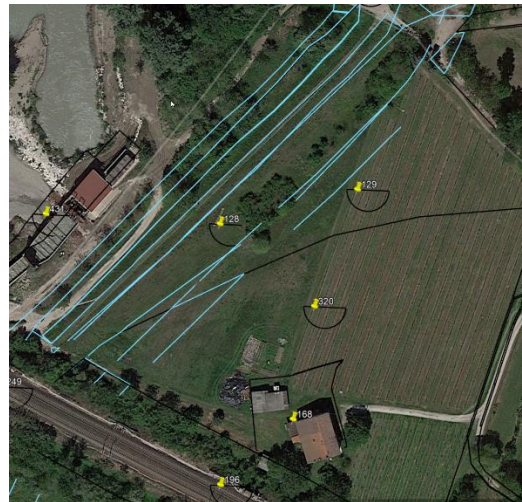


Nella zona del foglio 60 mappali 250, 251, 6, 254, lo stato dei luoghi è caratterizzato da rilevati arginali con stradella sommitale.

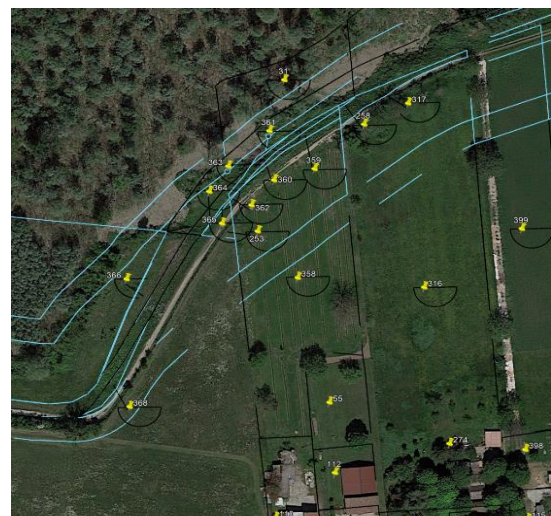
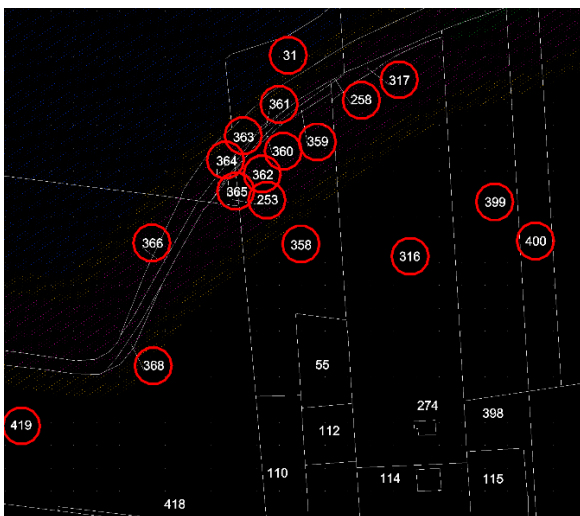


Nel foglio 60 mappale 129, l'esproprio e quasi tutta l'occupazione riguardano l'argine esistente, come si può anche vedere da Street View (che passa nella stradella laterale). Solo in una porzione a nord di circa 450 mq l'occupazione coinvolge il vigneto.

Sui fogli 60 e 61 del Comune di Modena, lato sud-est, l'opera va ad interessare i margini di aree coltivate a seminativo e in due casi a vigneto. Il mappale 129 viene espropriato ed occupato per lo più in area incolta adibita ad argine; solo una porzione a nord di occupazione temporanea riguarda vigneti. In un caso (20/419) viene occupata un'area incolta non naturalizzata, quindi coltivabile, qualificata incolto produttivo. Negli altri casi si tratta generalmente di ampliamenti su argini esistenti.



Comune di Modena foglio n. 60 mappale 129



Comune di Modena foglio n. 60 mappale 358

IMMAGINI DA TERRA



La strada sterrata che circumnaviga la cassa a nord, al confine tra il mapp. 3 fg 19 e il mapp. 397 fg14



*Altre viste della **zona Nord** arginale della Cassa in Comune di Rubiera. La prima rappresenta i terreni coltivati, mentre la seconda le superfici incolte ubicate in prossimità delle vasche.*



Viste dalla S.S. n. 9 "Via Emilia Ovest" della zona Sud della Cassa in Comune di Modena – Terreni in parte incolti e in parte adibiti a terreno agricolo

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

Il prospetto che segue riporta i mappali interessati e la relativa condizione di fatto come rilevata dalla sovrapposizione del particellare al satellitare, con la precisazione, riguardo l'incolto, che a) la qualità *incolto produttivo* è inerente a terreni non coltivati ma coltivabili; b) la qualità di *incolto sterile* corrisponde a scarpate arginali o superfici impossibili da coltivare o lasciate allo stato di naturalizzazione spontanea. Su due terreni è stata rilevata la presenza di impianti a vigneto come desumibile dall'immagine satellitare, e, in un caso, da Street View, che evidenziano la presenza di filari e strutture di sostegno tipiche di queste coltivazioni. Dall'analisi degli elementi a disposizione (dimensione limitata della superficie occupata dalle piante, l'ubicazione dei terreni che si inseriscono in un contesto produttivo agricolo caratterizzato da colture destinate prevalentemente a seminativo, la non regolarità dell'impianto, la vicinanza di abitazioni di proprietà) è possibile dedurre che trattasi di viti per la produzione destinata ad un consumo "domestico".

A.O.E. n° 6							
Interv.	Comune	Fg	Mappale	Mq cat	Qualità effettiva	Mq espr	Mq occ
H2	RUBIERA	14	107	34147	INCOLTO ST (str-nat)	48	373
H2	RUBIERA	14	114	44797	INCOLTO ST (natura)	4273	3287
H2	RUBIERA	14	130	31	INCOLTO ST (natura)	31	0
K	RUBIERA	18	24	103300	INCOLTO ST (argine)	161	0
H2	RUBIERA	19	3	70584	INCOLTO ST (str-nat)	1685	1189
K	RUBIERA	20	7	14629	SEMINATIVO	19	89
K	RUBIERA	20	8	4543	SEMINATIVO	1364	232
K	RUBIERA	21	6	6691	SEMINATIVO	6691	0
H1	RUBIERA	21	63	1040	SEMINATIVO	1040	0
H1	RUBIERA	21	66	2130	INCOLTO ST (natura)	0	808
H1	RUBIERA	21	67	1083	INCOLTO ST (natura)	1083	0
H1	RUBIERA	21	281	13117	SEMINATIVO	646	637
H1	RUBIERA	21	284	1660	SEMINATIVO	95	583
H1	RUBIERA	26	413	819	INCOLTO ST (natura)	0	219
H2	CAMPOGALLIANO	32	102	18	INCOLTO ST (natura)	18	0
H2	CAMPOGALLIANO	32	103	18	INCOLTO ST (natura)	18	0
H1	MODENA	60	30	3130	INCOLTO ST (argine)	0	178
H1	MODENA	60	52	5799	INCOLTO ST (argine)	0	712
H1	MODENA	60	129	4120	INCOLTO ST (argine)	118	645
H1	MODENA	60	129	4120	VIGNETO	0	450
H1	MODENA	60	218	18501	SEMINATIVO	146	409
H1	MODENA	60	258	7	INCOLTO ST (argine)	7	0
H1	MODENA	60	316	8756	INCOLTO PROD	1404	573
H1	MODENA	60	358	4519	VIGNETO	1456	520
H1	MODENA	60	382	14811	SEMINATIVO	2098	796
H1	MODENA	60	383	16314	SEMINATIVO	2268	895
H1	MODENA	60	399	4759	SEMINATIVO	835	299
H1	MODENA	60	400	411	SEMINATIVO	410	147

H1	MODENA	60	419	16128	INCOLTO PROD	825	2373
H1	MODENA	61	8	32908	SEMINATIVO	4181	1333
H1	MODENA	61	8	32908	INCOLTO ST (argine)	255	927
	TOTALI					31175	17674

Str= strada – Arg= argine – Inv= invaso – Nat= ambiente naturalizzato

DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Non si rilevano fattori di deprezzamento delle aree residue.

2.3.8 AMBITO N.7 - LOTTO N.2 - PERTINENZE

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE

Le opere connesse a questo ambito omogeneo di esproprio sono rappresentate dalle medesime già descritte nei due ambiti precedenti, ovvero i lavori di **“Adeguamento dei rilevati arginali” – Interventi H1 e H2**. L’aspetto che determina una diversa analisi rispetto al punto precedente, è il coinvolgimento di aree pertinentziali di fabbricati.

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE

Si procede analizzando la situazione per ciascun foglio catastale.

FOGLIO 14 RU





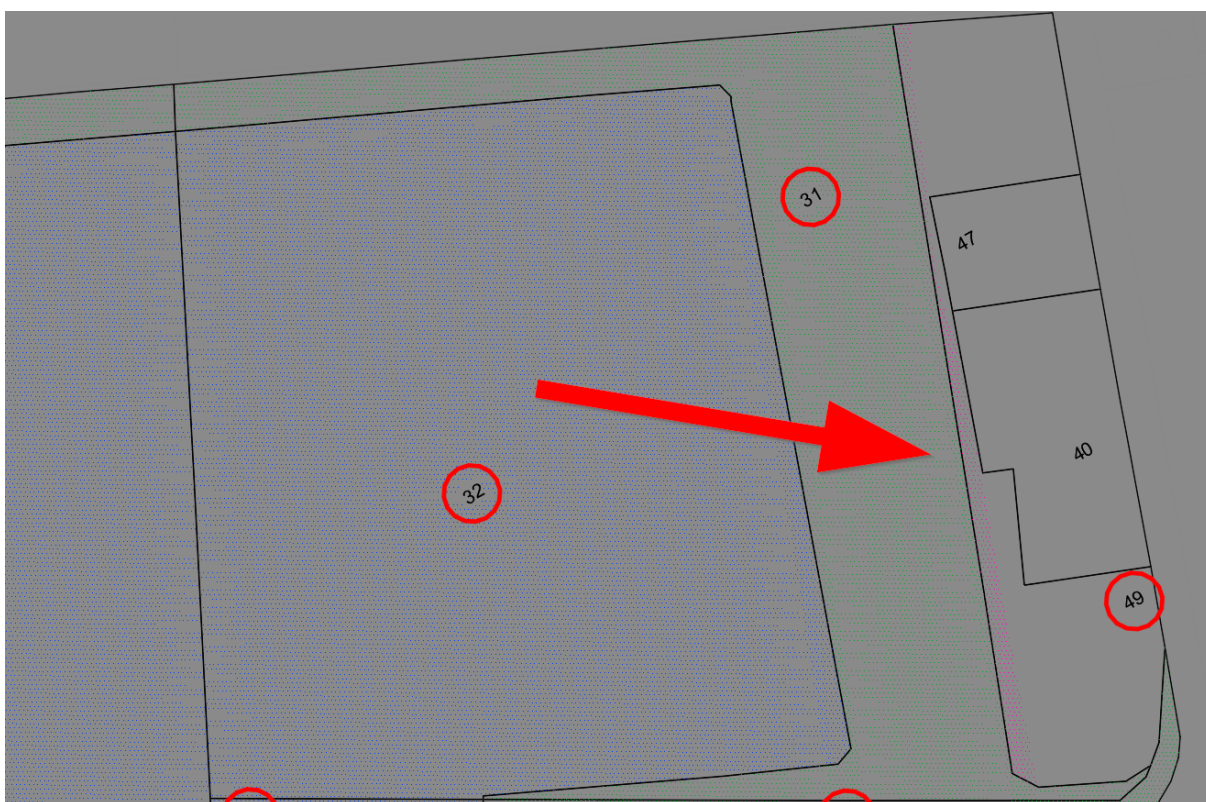
Area Nord Est della Cassa in Comune di Rubiera (fg 14), particolare sul mappale 397; sotto, veduta sulla strada.



La porzione che interessa il mappale 397, che pure consiste catastalmente in area pertinenziale di un fabbricato, di fatto risulta del tutto estranea allo stesso, insistendo sul ciglio arginale naturalizzato con vegetazione spontanea di carattere arbustivo nonché sulla medesima strada sterrata di pubblico transito.

FOGLIO 19 RU

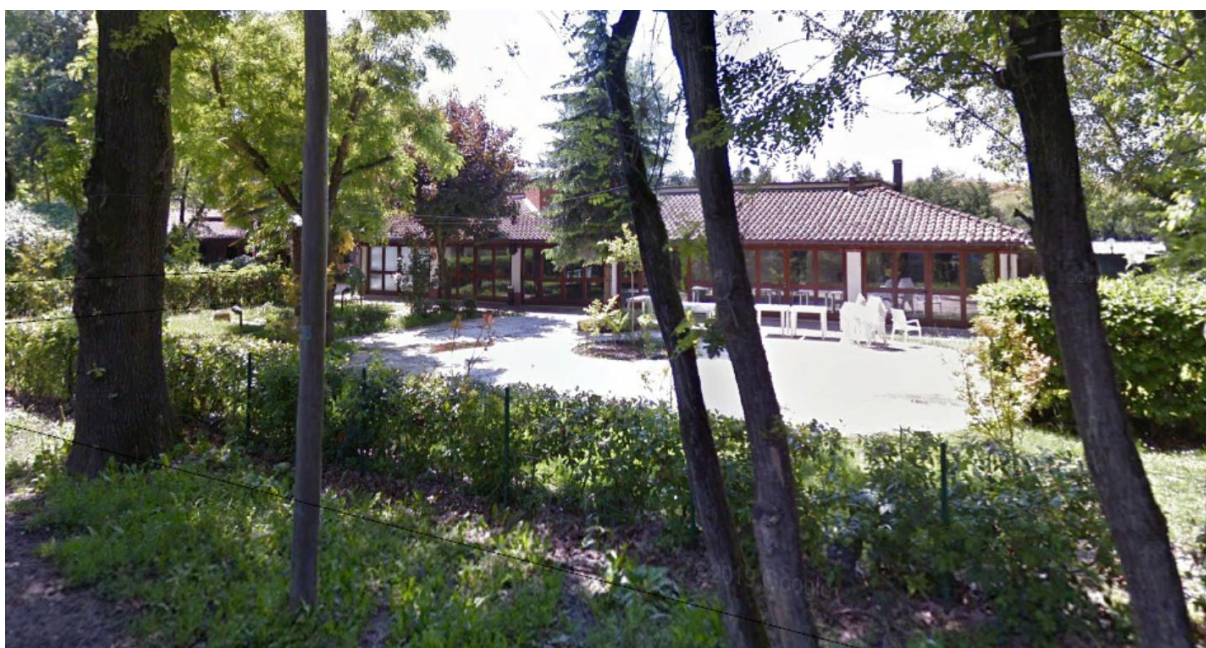
Sui mappali RU/19/49-47-40 insiste un centro ippico, composto (da quanto appare dalla visione satellitare/street view) da zone di sgambamento, da un grande fabbricato sul mappale 49 adibito versosimilmente a maneggio coperto, oltre a vari altri manufatti: reception, edificio residenziale, scuderia con box, galoppatoio a tondino e altri manufatti strumentali all'attività (fienili, letamaia, ecc.). Il mappale 49 è unito da una striscia sottile ad area ubicata alla parte opposta del compendio, a nord, dove sono presenti recinti esterni. L'intero compendio è di unica proprietà (Benatti). L'esproprio interessa esclusivamente e marginalmente la particella n. 49. Esso si sviluppa all'incirca per metà sulla strada laterale di servizio esterna alla recinzione, e per la rimanente parte su area a bordo strada: non vengono toccati fabbricati o manufatti. Tuttavia allo stato dell'istruttoria non si può escludere che possa essere demolita la recinzione, nel qual caso l'amministrazione si accollerà l'onere della ricostruzione.



L'intervento sul foglio 19: è intercettato il solo mappale 49, che presenta una forma particolare.



Frontestrada lato est del fabbricato sul mappale 49: si evincono box per cavalli con, retrostante, un corpo centrale adibito a maneggio-recinto coperto.



Frontestrada lato est del fabbricato sul mappale 47. L'esproprio si sviluppa sulla parte opposta.



Su retro, lato esproprio, lungo la stradella laterale a ovest.

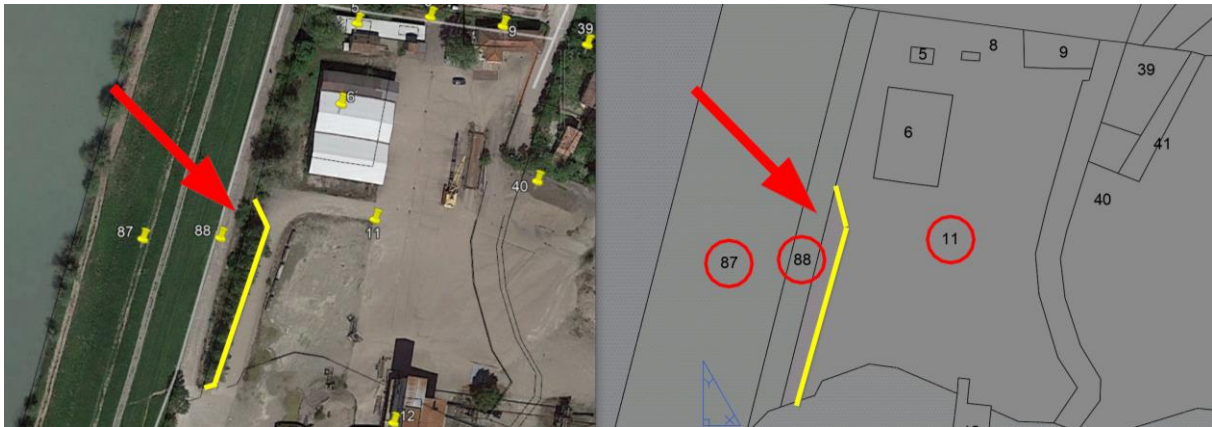


Trattasi di maneggio o centro ippico. Visione da altra prospettiva. L'esproprio si sviluppa in parte sulla sede stradale dove si estende il confine catastale (linea azzurra) e in parte in area pertinenziale del maneggio.

Non si ritiene che l'ingrandimento dell'argine sia suscettibile di comportare un deprezzamento al compendio, non configurandosi pregiudizi di carattere estetico o funzionale allo stesso. La stradella laterale e l'accesso all'argine, di plausibile utilità per il maneggio, saranno preservati o riorganizzati.

FOGLIO 35 CG

Al mappale 11 del foglio 35 viene interessata un'area pertinenziale di un immobile in proprietà alla "Calcestruzzi Corradini s.p.a." destinato ad attività estrattiva, produzione e stoccaggio di materiale inerte. L'esproprio si posiziona a sudovest della proprietà, in zona del tutto marginale e ininfluenza per la conduzione aziendale. L'avanzamento dell'argine non arreca alcun pregiudizio all'attività. L'area in esproprio riguarda in parte un fosso naturalizzato a vegetazione spontanea a delimitazione della proprietà dalla stradella e in parte una pista interna in terra battuta.



Il mappale 11, sede di attività estrattiva. L'esproprio è modesto e marginale.



L'esproprio riguarda un fosso esterno alla recinzione, ma si estende – lievemente – anche all'interno ingombrando parzialmente una pista laterale di servizio.

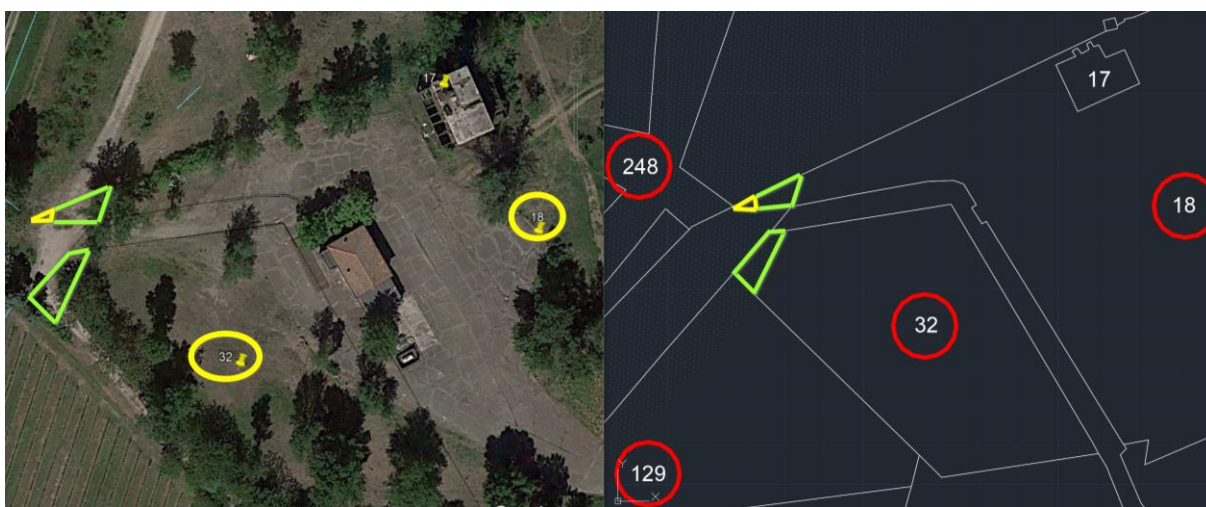


L'area in esproprio (linea gialla) sul mappale 11 vista dal piano strada.



L'area in esproprio (linea gialla) vista da altra angolazione.

FOGLIO 60 MO



Comune di Modena foglio n. 60 mappali 18 e 32, visione d'insieme



Comune di Modena foglio n. 60 mappale 18, Street View



Comune di Modena foglio n. 60 mappali 18-32, altra angolatura, Street View

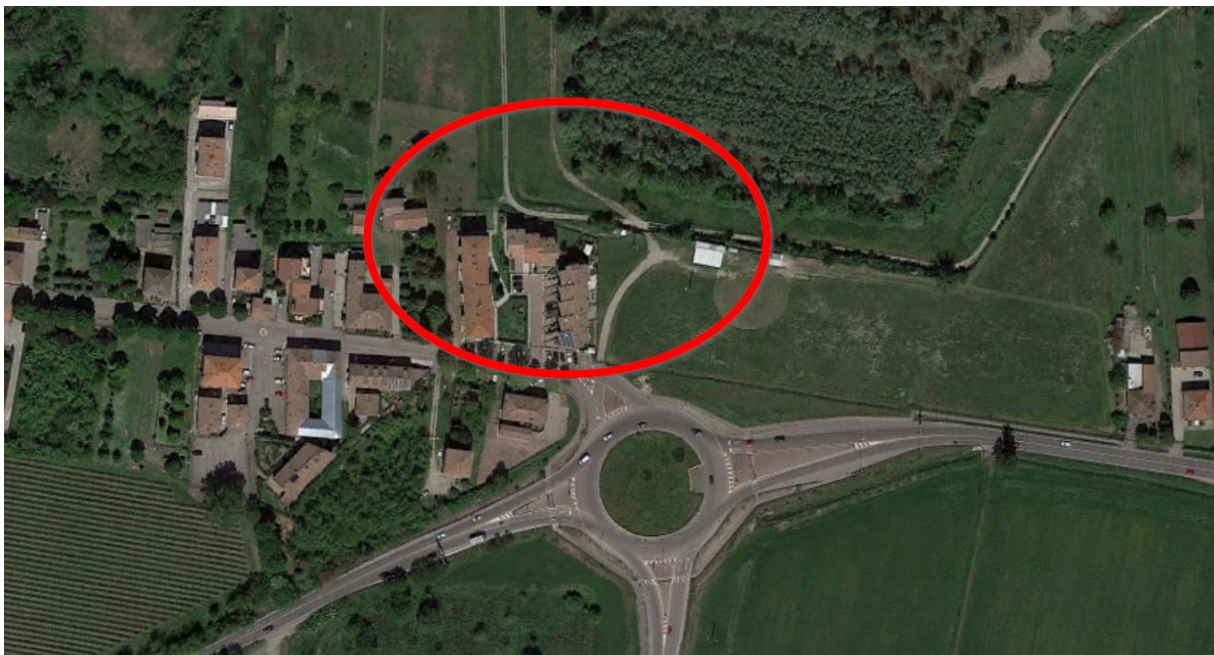


Comune di Modena foglio n. 60 mappale 18 la stradella intercettata e l'accesso principale, inalterato.

L'esproprio di modestissima superficie (5 mq) inerente il mappale n. 18 è relativo ad un complesso a uso produttivo in stato di abbandono intestato alla ditta "Granulati Donnini spa". Il compendio nel suo complesso non ha alcun significato economico

(semmai rappresenta un disvalore trattandosi di area da bonificare e riqualificare) e l'ablazione appare insignificante e incapace di ripercuotersi sul valore economico della residua parte. L'accesso principale rimane inalterato, viene solamente intercettata una stradina laterale a servizio della particella n. 12 di altra ditta, anch'essa oggetto di parziale esproprio, alla quale sarà garantito un rimedio all'eventuale interclusione. Oltre all'esproprio vengono in rilievo due modeste occupazioni temporanee sempre sul mappale 18 e sul limitrofo 32, stessa ditta.

Passiamo ora ad analizzare la parte est del foglio catastale 60. Da questo lato ci troviamo nella parte retrostante alla frazione di Marzaglia, in comune di Modena, attraversata dalla strada Chiesa Marzaglia, nei pressi della rotonda di congiunzione tra la SS9 (via Emilia Ovest) e la SP 15. Qui i lavori lambiscono un gruppo di abitazioni.

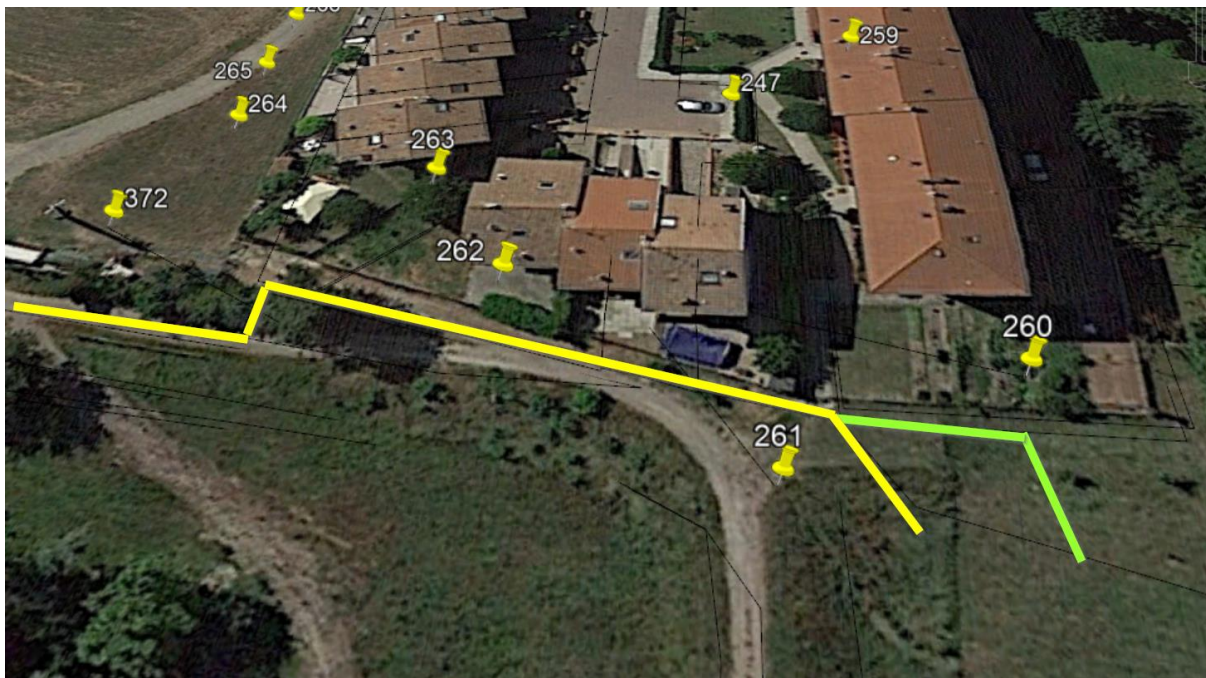


Viene coinvolta la parte nord della frazione di Marzaglia (Comune di Modena).



In giallo la linea di esproprio, in verde la linea di occupazione temporanea.

Non vengono invase aree cortilizie: l'intervento si mantiene esterno alle recinzioni, limitandosi ad interessare aree già pubbliche (mappali 254, 370, 368, 372). Quest'ultimo (372) è il mappale più vicino alle recinzioni delle tre case a schiera, ma anch'esso rimane ampiamente esterno ai cortili.



In giallo la linea di esproprio, in verde di occupazione temporanea. L'esproprio è esterno alle recinzioni.

L'unico, modesto, impatto su un'area pertinenziale consiste in un'occupazione temporanea su una propaggine marginale del mappale 101, area a compendio di un fabbricato residenziale condominiale. Non si ritiene che il modesto ingrandimento dell'argine a tergo delle case a schiera sia suscettibile di comportare un deprezzamento delle stesse.



L'unico impatto su un'area pertinenziale riguarda l'occupazione di una propaggine marginale del mappale 101.



I fabbricati interessati visti da Strada Chiesa Marzaglia. In centro le tre case a schiera più vicine all'argine.d

Infine al foglio 60 viene in rilievo un'area lungo la ferrovia (mapp. 320), che risulta far parte di un compendio con un vigneto (sul mappale 129, considerato in precedente ambito) e un'abitazione al mappale 168. Non è riscontrabile alcun deprezzamento alla proprietà residua.



Il mappale 320 al foglio 60.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

A.O.E. n° 7							
Interv.	Comune	Fg	Mapp	Mq cat	Qualità effettiva	Mq espr	Mq occ
H2	RUBIERA	14	397	13960	INCOLTO ST (str)	1695	1409
H2	RUBIERA	19	49	5495	PERTINENZA	428	0
H2	RUBIERA	19	49	5495	INCOLTO ST (str)	428	0
H2	CAMPOGALLIANO	35	11	9166	PERTINENZA	442	0
H1	MODENA	60	18	9352	INCOLTO PROD	5	55
H1	MODENA	60	32	3529	INCOLTO PROD	0	81
H1	MODENA	60	101	1067	PERTINENZA	0	93
H1	MODENA	60	320	10723	INCOLTO PROD	190	467
	TOTALI					3188	2105

DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Non si evidenziano deprezzamenti alle proprietà residue.

2.3.9 AMBITO N.8 - LOTTO N.2 - AREE PUBBLICHE

CONSISTENZA DEI BENI INTERESSATI

Completa il quadro degli ambiti espropriativi relativi al secondo lotto un elenco di immobili intestati ad enti pubblici o parapubblici per i quali si procederà d'intesa tra Amministrazioni:

- COMUNE DI CAMPOGALLIANO;
- ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ EMILIA CENTRALE;
- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO;
- COMUNE DI MODENA;
- PROVINCIA DI MODENA;
- ALBATROS ENERGIA S.R.L. c.f. 03165060363 - ONERI -1000/1000 DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - PROPRIETÀ 1000/1000.

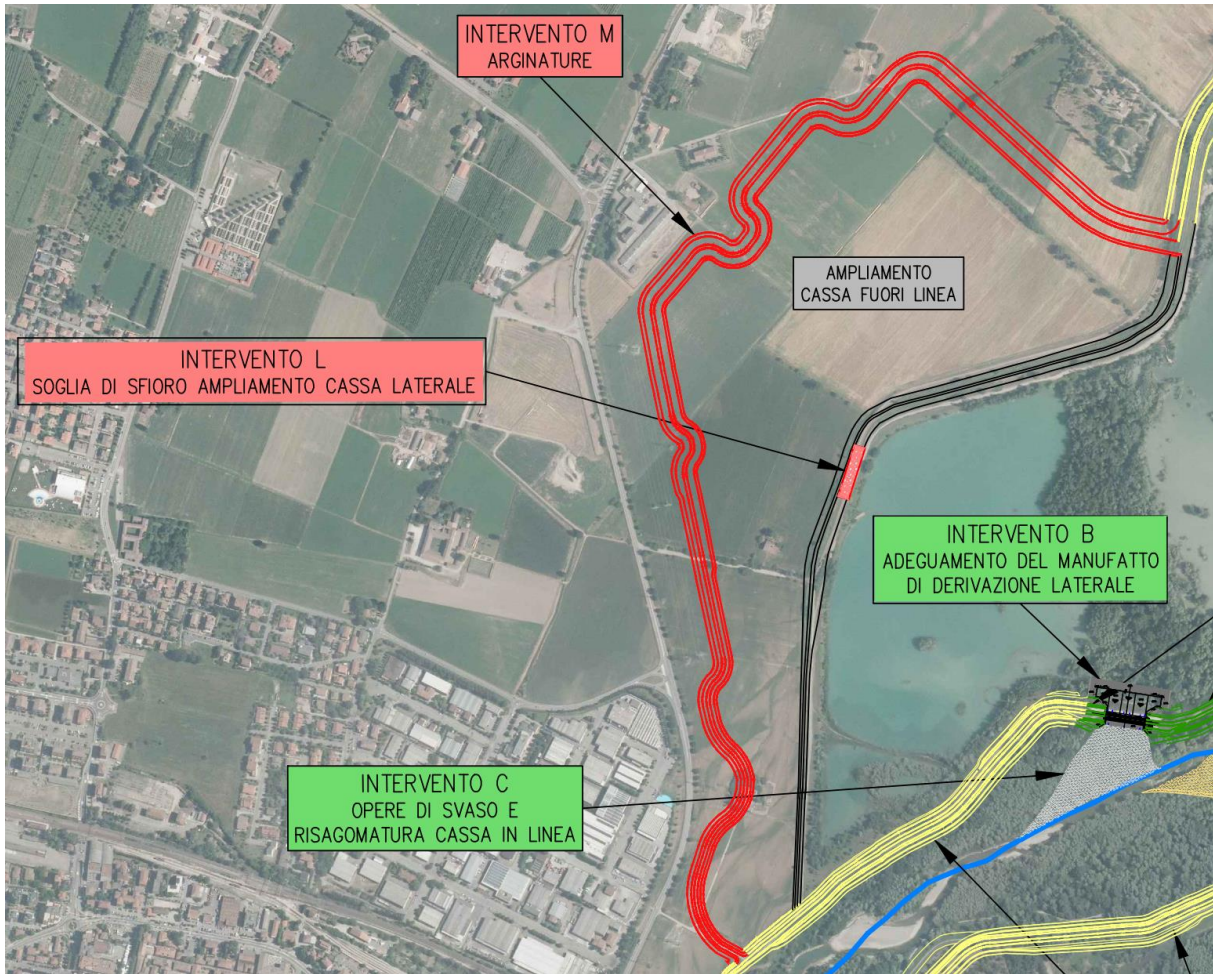
Si includono in questo ambito anche gli immobili in proprietà a RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. interessati dall'opera. I beni di RFI sono particolari. Il demanio ferroviario, infatti, previsto dall'art. 822 c.c., si ritiene da parte di una parte di dottrina e giurisprudenza cessato per effetto della legge 17 maggio 1985 n. 210, che ha istituito l'ente pubblico non territoriale economico "Ente Ferrovie dello Stato" (poi trasformato in società per azioni in seguito alla deliberazione CIPE 12/8/1992) e ha attribuito al nuovo ente la proprietà di diritto privato dei beni immobili facenti già capo all'Azienda autonoma delle Ferrovie, salvi i limiti su di essi gravanti per le esigenze del pubblico servizio. In definitiva, si può forse ipotizzarne l'espropriabilità di tali beni, ma vi sono incertezze su tale argomento e pare preferibile procedere d'intesa.

A.O.E. n° 8							
Ente	Comune	Fg	Mapp	Sup	Coltura catastale	Utilizzo	Occ. T.
COMUNE DI CAMPOGALLIANO	CG	32	131	5163	INCOLT PROD	2852	1400
COMUNE DI CAMPOGALLIANO	CG	32	161	2991	INCOLT PROD	276	186
COMUNE DI CAMPOGALLIANO	CG	32	163	9165	INCOLT PROD	659	614
COMUNE DI CAMPOGALLIANO	CG	32	48	111822	INCOLT PROD	2607	2133
COMUNE DI CAMPOGALLIANO	CG	32	81	12738	INCOLT PROD	905	820
ENTE DI GESTIONE PARCHI	CG	32	132	11979	INCOLT PROD	67	1148
ENTE DI GESTIONE PARCHI	MO	60	366	283	INCOLT PROD	283	0
ENTE DI GESTIONE PARCHI	MO	60	53	16445	INCOLT STER	16445	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	61	4	2370	INCOLT STER	2370	0

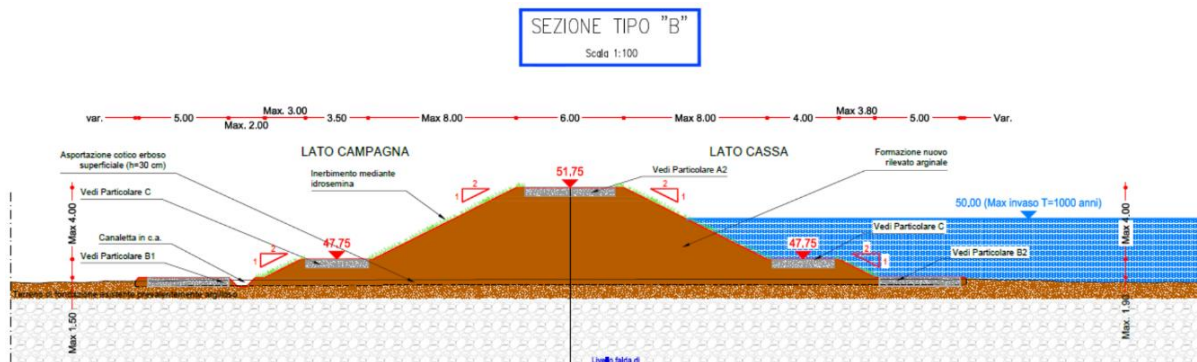
DEMANIO DELLO STATO	CG	35	14	12317	INCOLT STER	12317	0
DEMANIO DELLO STATO	CG	35	90	1810	INCOLT STER	1810	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	128	3451	INCOLT PROD	3451	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	14	4161	SEMINATIVO	4161	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	2	43802	INCOLT STER	43802	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	248	4755	INCOLT PROD	4755	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	249	1360	INCOLT PROD	1360	0
DEMANIO DELLO STATO	RU	20	24	408	INCOLT STER	408	0
DEMANIO DELLO STATO	RU	21	62	3888	SEMINATIVO	3888	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	1	7844	INCOLT STER	7844	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	12	28543	INCOLT STER	28543	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	3	15430	INCOLT PROD	15430	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	4	5498	INCOLT PROD	5498	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	7	2324	INCOLT STER	2324	0
DEMANIO DELLO STATO	MO	60	9	17560	INCOLT STER	17560	0
COMUNE DI MODENA	MO	60	272	338	INCOLT STER	132	87
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	220	1564	INCOLT STER	1	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	317	200	INCOLT PROD	200	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	359	93	INCOLT PROD	93	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	360	91	INCOLT PROD	91	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	361	15	INCOLT PROD	15	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	362	4	INCOLT PROD	4	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	367	2330	INCOLT PROD	1522	808
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	368	105	INCOLT PROD	105	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	369	106	INCOLT PROD	106	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	370	241	INCOLT PROD	241	0
PROVINCIA DI MODENA	MO	60	372	94	INCOLT STER	94	0
ALBATROS ENERGIA	MO	60	431	1180	ENTE URBANO	1180	0
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	21	90	2076	FERROVIA SP	0	106
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	21	89	1178	INCOLT PROD	0	66
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	21	88	6000	INCOLT PROD	726	497
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	21	85	6450	FERROVIA SP	455	363
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	60	215	16776	FERROVIA SP	1182	447
RETE FERROVIARIA ITALIANA	RU	60	196	5319	SEM IRR ARB	107	75

2.3.10 AMBITO N.9 - LOTTO N.3 - INTERVENTO M

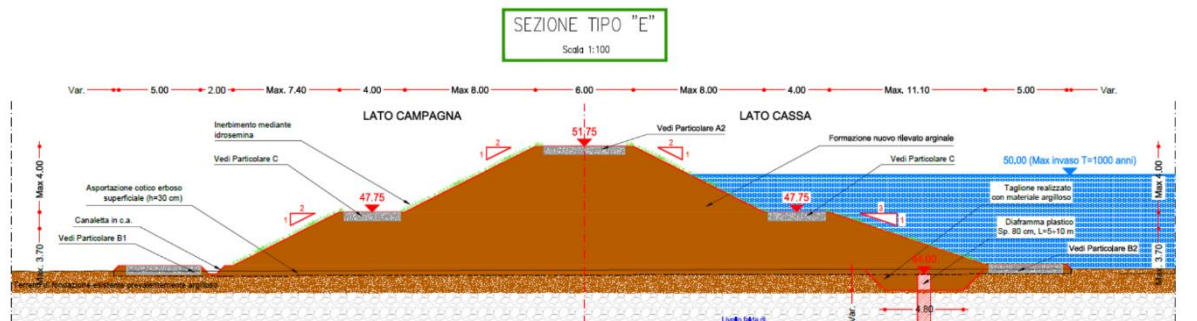
INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E PROGETTUALE



L'intervento M, previsto nel terzo lotto dei lavori (in colore rosso). Il tracciato dell'opera è caratterizzato da protuberanze irregolari a causa della presenza di infrastrutture pubbliche che vengono evitate "a zig zag", quali i tralicci della linea elettrica di servizio dell'Alta Velocità.



Sezione di progetto tipo B avente differenza di quota contenuta rispetto al piano campagna



Sezione di progetto tipo E avente differenza di quota maggiore rispetto al piano campagna

Le opere relative al terzo lotto consistono nella costruzione *ex-novo* dell'arginatura di contenimento in ampliamento all'attuale Cassa di Espansione, rappresentata e descritta negli elaborati di progetto rubricati all'«**Intervento M – Arginature di contenimento dell'invaso in ampliamento**».

I lavori prevedono la realizzazione di un perimetro arginale che si sviluppa a nord della Cassa nel territorio del Comune di Rubiera, con collegamento a quest'ultima in prossimità della Ferrovia Milano – Bologna a Sud, e in corrispondenza di un'area con pozzi acquedottistici denominata “Bosco Fontana” a Nord, dalla cui fascia di rispetto è condizionato. L'andamento irregolare deriva dalla necessità di evitare infrastrutture preesistenti (tralicci). La larghezza dei manufatti arginali è variabile in funzione della quota della sommità arginale mantenuta costante per tutta la lunghezza dell'argine e fissata in 51.75 m s.l.m.: la variabilità della larghezza deriva dalla necessità di compensare le diverse quote del piano campagna mantenendo inalterate le pendenze delle scarpate⁴⁷. Completa l'intervento infrastrutturale la realizzazione di collegamenti tra le due Casse tramite tubazioni e una soglia trascinabile (Intervento L – Soglia di sfioro ampliamento Cassa laterale). Il vecchio argine non viene smantellato creando un unico vaso, ma – secondo una logica di laminazione progressiva a comparti separati – viene mantenuto e fatto oggetto di adeguamento dei rivestimenti: da qui la necessità della soglia di sfioro. Di conseguenza, l'intervento L sarà l'ultimo intervento, dipendente dall'avvenuta realizzazione dell'intervento M. Sono state infine previste opere di naturalizzazione del nuovo vaso, quali una zona a canneto nella parte settentrionale inframezzata da una serie di canali trofici e la creazione di una zona allagata più profonda, corrispondente a una zona di estrazione a piano ribassato.

A questo proposito, si ricorda che il nuovo bacino di vaso corrisponde quasi completamente alle zone estrattive previste nel Polo SE 108 del PAE del Comune di Rubiera: l'intervento M serve proprio a delimitare le zone di estrazione (A e C) dalle zone esterne “di collegamento” B. Tranne una parte rimasta estranea al polo estrattivo (v. *infra*), non è previsto che i terreni interni all'argine continuino ad avere una destinazione agricola: infatti se ne prevede, lato privato, l'escavazione, e, lato pubblico, la funzione di laminazione in caso di piene e nel contempo di naturalizzazione (v. opere di mitigazione). Sennonché, in concreto, può verificarsi la possibilità di proprietari di terreni inclusi nei poli estrattivi che decidono di NON espletare l'attività estrattiva, ovvero che ne contestano le modalità di attuazione, non procedendo nemmeno essi all'attività di estrazione in quanto contrari all'assetto normativo vigente che la regola: ne deriva la conseguenza che costoro non si sottomettono all'obbligo di cessione gratuita delle aree.

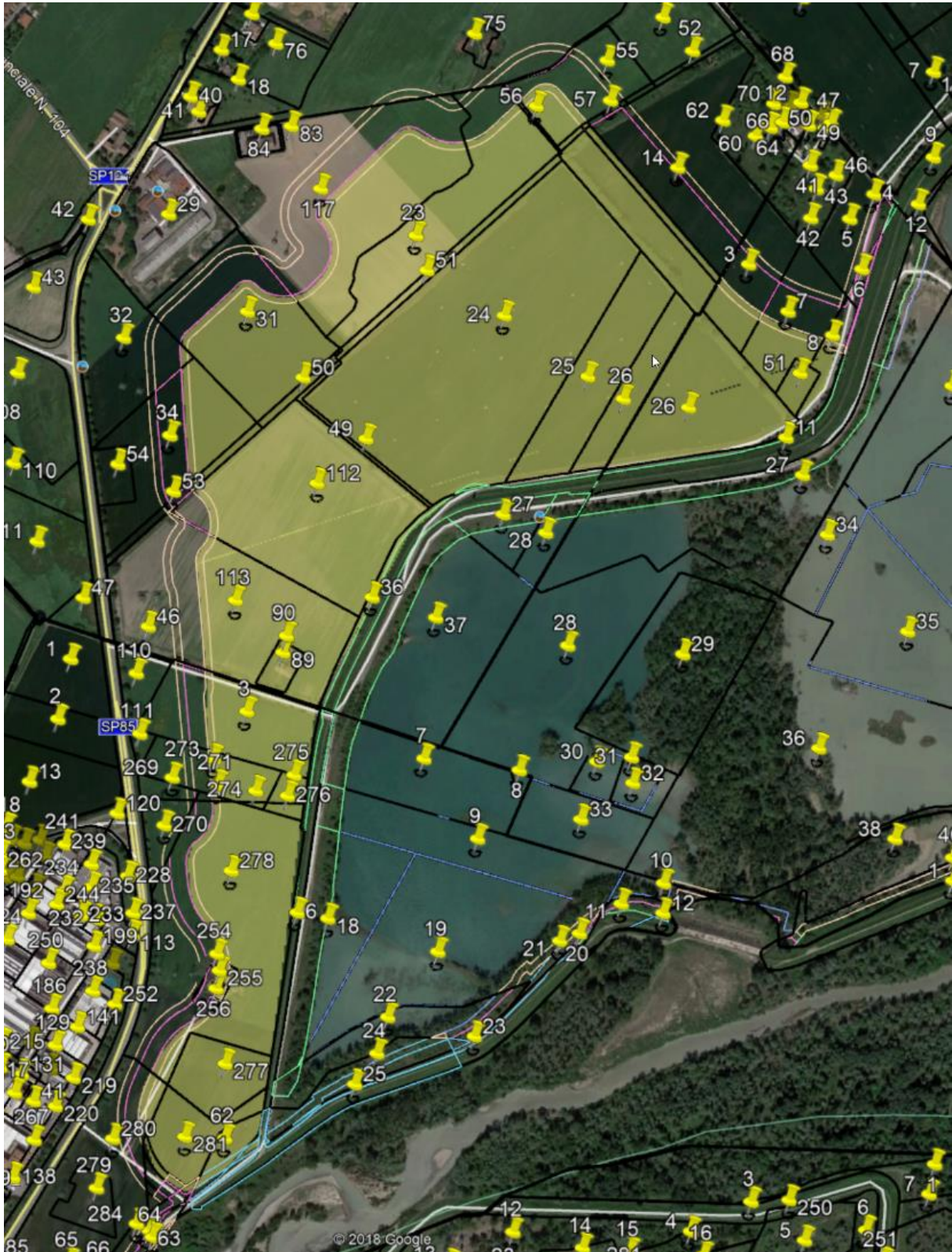
⁴⁷ Per questa ragione dalla prima sezione all'inizio del tracciato (B1) fino all'ultima (B16) vi è un graduale allargamento con proporzionale aumento dell'altezza dal piano campagna dipendente dalla quota dello stato di fatto del terreno che nella zona di intervento a Nord risulta inferiore rispetto all'area posta a Sud determinando due diverse sezioni tipo di progetto (sezioni Tipo B ed E).

Pertanto: o l'amministrazione decide di espropriarli per procedere autonomamente all'escavazione onde adeguare la volumetria dell'invaso alle necessità di natura idraulica prefissate nonché per procedere ai previsti interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale all'interno della Cassa, oppure rinuncia a tali esigenze di pubblica utilità, accontentandosi di mantenere la Cassa al piano campagna con una minore capacità di laminazione, senza procedere agli espropri generalizzati all'interno del nuovo vaso, limitandosi ai soli espropri del sedime del nuovo argine e permanendo l'uso agricolo dei terreni ai proprietari: in tale ultimo caso rilevano gli articoli 33 e 44 del tues, e i proprietari dei terreni interni all'argine, rimasti a destinazione agricola, dovranno essere ristorati del deprezzamento di tali aree in funzione di tale destinazione. Quest'ultima è la scelta adottata dall'amministrazione, in quanto il piano particellare prevede l'esproprio esclusivamente delle aree destinate al sedime del nuovo argine (intervento M). Questo significa che l'amministrazione ha deciso di subordinare il maggior volume di vaso derivante dallo scavo, nonché la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, alla riuscita degli accordi per l'attivazione del POLO 108, ma al tempo stesso di procedere comunque all'intervento M, accettando l'eventualità – nel caso in cui i suddetti accordi non dovessero andare a buon fine – di un vaso meno capiente e di un'assenza di naturalizzazione all'interno dell'argine, dove le aree continueranno ad essere private e destinate ad uso agricolo, garantendone gli accessi.

Stante la descritta impostazione, l'impatto del terzo lotto sulle aree private è dunque caratterizzato dalla seguente situazione:

1. **AREE ESTERNE ALLA NUOVA CASSA.** Potrebbero subire un deprezzamento indennizzabile in conseguenza dell'esproprio parziale a seguito di sconfigurazione o riduzione di dimensione, indipendentemente da cosa si farà dentro la CASSA.
2. **AREE INTERNE ALLA NUOVA CASSA.** Potrebbero essere (non tutte, come si vedrà) cedute gratuitamente dai proprietari che decidessero di avviare l'attività estrattiva nel POLO SE 108, al termine dello sfruttamento: nel tal caso non si porrà alcuna questione indennitaria per deprezzamento. In questo elaborato vengono quantificate tutte le indennità nel presupposto della mancata attività estrattiva privata. In assenza di assunzione dell'obbligo di cessione, e dunque in assenza di attività estrattiva, e dunque in prosecuzione dell'attività agricola, sorge in capo ai proprietari il diritto ad un indennizzo per la sconfigurazione, riduzione di dimensione e assoggettabilità ad allagamenti, in funzione dell'uso agricolo di tali terreni rimasti infra-cassa.
3. **AREE SEDIME DELL'ARGINE.** Il piano particellare prevede solo l'esproprio di queste ultime (intervento M, lotto 3).

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE



In giallo le aree interne alla nuova vasca di laminazione.

Le aree in campitura gialla nella soprastante immagine sono relativamente coincidenti con quelle del POLO 108: quest'ultimo ricomprende a ovest aree - in zona B non

estrattiva - esterne all'argine; viceversa alcune aree a nord-est, pur interne alla nuova vasca di laminazione, rimangono esterne al POLO e quindi non soggette all'obbligo di cessione gratuita (porzioni RU/18/14-18/57-18/55 ecc.), come si può vedere nella sottostante sovrapposizione grafica.



Sovrapposizione del nuovo argine (intervento M: in rosso l'argine, in giallo la fascia di rispetto) al POLO estrattivo SE 108 (tratteggio azzurro). Il confine interno dell'argine (bordo destro della linea rossa) coincide con la delimitazione tra le zone estrattive A e C sulla destra e la zona non estrattiva "di collegamento" B, sulla sinistra).

Venendo al dettaglio, iniziando da est, si osserva che il lotto 3 si innesta nel lotto 2 in corrispondenza delle particelle 7 e 8 del foglio 20, già parzialmente trattate nell'ambito n° 6 riferito al lotto 2. In questa zona si può individuare un gruppo di aree omogenee riconducibili ad un'unica ditta, l'AGRIFAUNISTICA SPA. L'opera attraversa il fondo sul lato destro del compendio di proprietà della ditta, costituito dai mappali RU/20/3-7-8 e RU/18/14.



Il compendio di proprietà dell'AGRIFAUNISTICA SPA. A sinistra del tratteggio azzurro inizia il polo estrattivo.

La sconfigurazione è evidente lato extra cassa a nord del nuovo argine sui mappali 3,7,14. Viceversa le porzioni residue infra cassa a sud dell'argine rimangono unite ad altri terreni della stessa ditta, per cui non si ritiene che subiscano un deprezzamento per il distacco in sé; la stradella alberata che attualmente corre sul confine dei mappali 24-26 potrà essere sostituita da altro accesso. Le porzioni infra-cassa dei mappali 3,7,8,14 rimangono escluse dal polo estrattivo, così come parte dei mappali 24-25-26.



I mappali 3, 7 del foglio 20 e 14 del foglio 18 sono smembrati. Il compendio a fianco del quale passa il nuovo argine a nord-est del mappale 14 (cerchiato) invece non subisce alcun deprezzamento, trattasi del campo pozzi dell'Aimag in via del Rivone Rubiera, rispetto ai quali la nuova arginatura è indifferente.

La ditta AGRIFAUNISTICA risulta inoltre proprietaria di un altro mappale oggetto di esproprio dall'altro lato della cassa (RU/18/53) lungo e stretto che si diparte dalla SP finalizzato a portare un accesso alle proprietà interne della ditta; la porzione interna (infra-polo) di tale mappale diviene - a causa dell'opera - interclusa e inutilizzabile. La parte esterna di tale particella diviene parimenti inutile. Saranno peraltro garantiti gli accessi alle aree interne alla cassa racchiuse dal nuovo argine.

Tornando al lato nord, si incontra un tritico di mappali (RU 18/55-56-57) appartenenti alla ditta BALDISSERI / DALLA LIBERA: anche in questo caso è evidente la sconfigurazione delle residue porzioni. Si tratta di aree estranee al polo estrattivo.



Ditta Baldisseri Dalla Libera.

Proseguendo lungo l'argine, si trova la ditta AGRICOLA GIAROLA SRL con i mappali RU/18/5-9, toccati in modo del tutto marginale e limitato, per cui non è configurabile alcun deprezzamento delle aree residue, che rimangono fuori cassa e fuori polo.



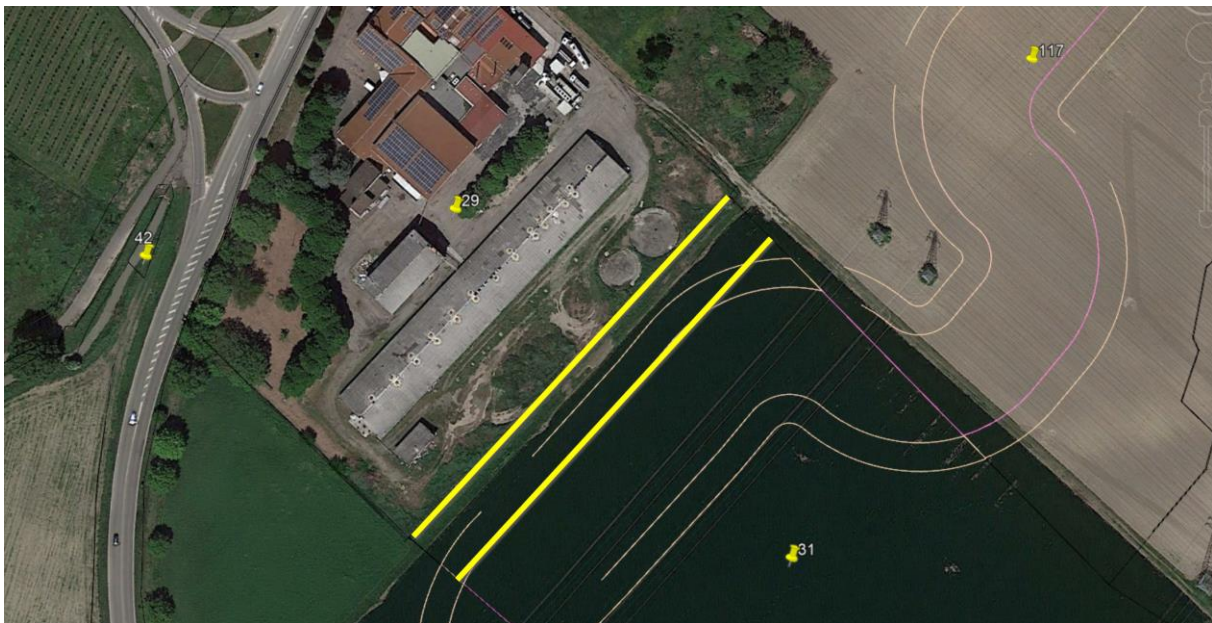
Ditta Agricola Giarola srl. Consta nelle vicinanze (mappale 75) probabile redime di vecchio edificio abbattuto.

Spostandoci a sud-ovest troviamo la ditta CALCESTRUZZI CORRADINI con i mappali RU/18/23-31-34-117. La sconfigurazione della proprietà nel suo complesso è evidente, sia infra-cassa che, soprattutto, extra-cassa. La proprietà viene smembrata da un argine di forma sinusoidale che devasta la conformazione delle aree residue. Viene

inoltre lasciata alla ditta, in quanto di dimensioni non trascurabili (circa 4.000 mq) e di forma non tale da comprometterne la coltivabilità, una frazione strisciforme sul mappale 31 al confine col mappale 29: la ditta ha eventualmente la possibilità di chiederne l'inclusione nell'esproprio ai sensi dell'art. 16.11 Tues. Infra-cassa si è dentro al polo estrattivo. A sudovest, incastonata nella proprietà CALCESTRUZZI CORRADINI, si incontra nuovamente la ditta AGRICOLA GIAROLA proprietaria del mappale RU/18/32. Il residuo extra-cassa non appare danneggiato.



Ditta Calcestruzzi Corradini. Sulla sinistra il mappale 32 dell'Agricola Giarola.



Il residuo strisciforme sul mappale 31 (Calcestruzzi Corradini)

Scendendo a sud si trova il mappale RU/18/112. L'utilizzazione agricola unitaria e la forma complementare sono tali da poterlo considerare corpo unico con il limitrofo 113, anche se gli intestatari sono parzialmente diversi. Il mappale 112 appartiene alla ditta

COTTAFAVA ANGELA & C. L'esproprio è marginale e non rovina significativamente l'area residua, che rimane completamente infra-cassa e infra-polo.



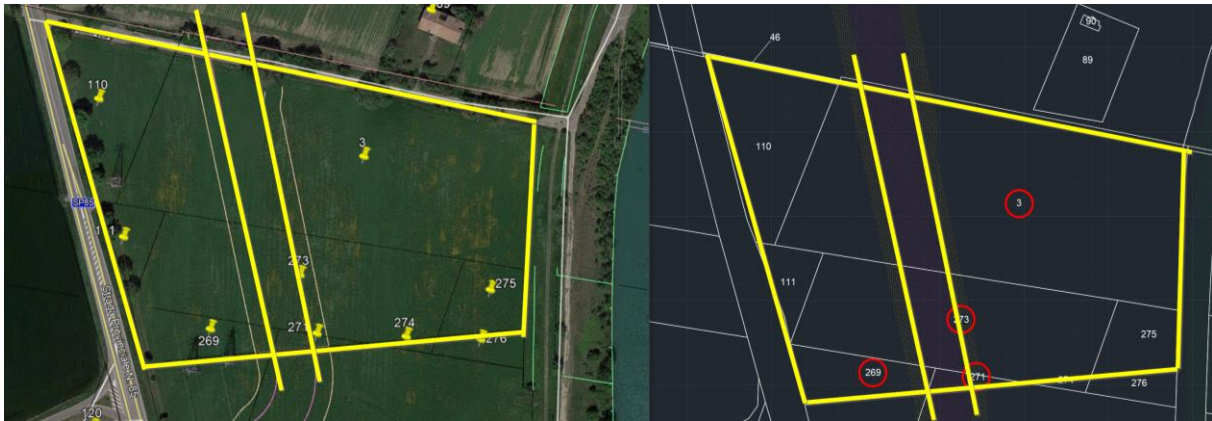
Ditta Cottafava Angela & C.: mappale 112.

Scendendo ancora si trova l'ultimo mappale sul foglio 18, il testé citato 113, appartenente alla ditta COTTAFAVA ELISABETTA & C.. Tale ditta è proprietaria anche di altri mappali oggetto di esproprio a sud, come si vedrà, ma il 113 va considerato autonomamente dal punto di vista immobiliare, in quanto separato dagli altri da una strada. Il mappale 113 viene diviso in due tronconi di forma irregolare, in quello più piccolo, extra-cassa, peraltro, la presenza di due elettrodotti ne aggrava la funzionalità. Entrambi i relitti sono infra-polo, ma quello sfruttabile per attività estrattiva è solo quello infra-cassa.



Ditta Cottafava Elisabetta & C. Il mappale 113 viene diviso in due tronconi di forma irregolare.

Procedendo a sud, sulla proprietà della stessa ditta, si passa al foglio 21 (sempre del Comune di Rubiera), oltre una strada chiusa al traffico che funge da accesso alla riserva naturale del fiume Secchia. Anche qui l'argine taglia a metà la proprietà: i mappali incisi sono RU/21/3-269-271-273. I due tronconi residui, complessivamente considerati, appaiono di forma regolare e di superficie sufficientemente grande, per cui non si ravvisano deprezzamenti derivanti in sé dalla sconfigurazione. Siamo infra-polo.



Ditta Cottafava Elisabetta & C.. Il compendio a sud della strada viene diviso in due tronconi regolari.

Procedendo a sud, e ultimando il percorso, si trova infine la ditta COTTAFAVA CHIARA & C (RU/21/270-278-280-281). Qui l'opera riprende un andamento a serpentina, che determina una severa sconfigurazione della proprietà residua (attraversata in tutta la sua lunghezza), in special modo nella parte ovest extra-cassa. Dal punto di vista della funzionalità agricola l'impatto appare minore nel lato est infra-cassa, dove il terreno coltivabile rimane sufficientemente dimensionato, anche se la forma arrotondata del lato ovest rappresenta uno scomodo. Se si considera peraltro la vocazione estrattiva della porzione infra cassa, che è anche infra polo, la sua forma non regolare non comporta alcun pregiudizio alla funzionalità e quindi al valore del cespite.



Ditta Cottafava Chiara & C.. Il compendio viene sconfigurato dall'argine a serpentina.

Nel mezzo della proprietà vengono intercettati dall'argine tre mappali (254-255-256) con sovrastante fabbricato: saranno oggetto del prossimo e ultimo ambito.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

La superficie di esproprio riguarda il solo sedime del nuovo argine: le aree relitte riportate nel prospetto rilevano unicamente ai fini del calcolo dei deprezzamenti ex art. 33 tues. In grigio sono evidenziati i mappali che non generano relitti all'interno dell'invaso ovvero i cui relitti all'interno dell'invaso fuoriescono dal polo estrattivo e quindi, giacché vengono lasciati in proprietà privata, sono destinati all'uso agricolo. Le restanti aree *non* evidenziate in grigio generano relitti inclusi nel polo estrattivo 108.

A.O.E. n° 9									
Int.	ditta	Fg	Map	Mq cat	Coltura catastale	Mq espr	Mq occ	mq residuo esterno Cassa	mq residuo interno Cassa
M	L'AGRIFAUNISTICA	18	14	51210	SEMINATIVO	12353	5140	22590	16267
M	L'AGRIFAUNISTICA	18	53	2783	SEMINATIVO	366	212	1114	1303
M	L'AGRIFAUNISTICA	20	3	12496	SEMINATIVO	3570	1486	4915	4011
M	L'AGRIFAUNISTICA	20	7	14629	SEMINATIVO	4331	1771	4272	6026
M	L'AGRIFAUNISTICA	20	8	4543	SEMINATIVO	138	90	1052	3353
M	BALDISSERI DALLA LIBERA	18	55	14929	SEMINATIVO	5347	2101	5568	4014
M	BALDISSERI DALLA LIBERA	18	56	480	SEMINATIVO	147	45	11	322
M	BALDISSERI DALLA LIBERA	18	57	1231	SEMINATIVO	375	151	427	429
M	AGRICOLA GIAROLA	18	5	111083	SEMINATIVO	2163	2180	0	0
M	AGRICOLA GIAROLA	18	9	20180	SEMINATIVO	118	21	0	0
M	AGRICOLA GIAROLA	18	32	22904	SEMINATIVO	2714	1293	20190	0
M	CALCESTRUZZI CORRADINI	18	23	30853	SEMINATIVO	3673	914	0	27165
M	CALCESTRUZZI CORRADINI	18	31	32821	SEMIN IRRIG	6963	3622	3535	22323
M	CALCESTRUZZI CORRADINI	18	34	24737	SEMIN IRRIG	5475	3051	10184	9077
M	CALCESTRUZZI CORRADINI	18	117	62500	SEMINATIVO	16654	7205	18134	27712
M	COTTAFAVA ANGELA e c.	18	112	50982	SEMINATIVO	1705	736	0	49277
M	COTTAFAVA ELISABETTA e c.	18	113	50338	SEMINATIVO	6122	3975	14325	31733
M	COTTAFAVA ELISABETTA e c.	21	3	22950	SEMIN ARBOR	2777	2211	5258	14915
M	COTTAFAVA ELISABETTA e c.	21	269	1854	SEMIN ARBOR	48	158	1806	0
M	COTTAFAVA ELISABETTA e c.	21	271	343	SEMIN ARBOR	214	70	0	129
M	COTTAFAVA ELISABETTA e c.	21	273	9902	SEMINATIVO	1408	1213	3670	4812
M	COTTAFAVA CHIARA e c.	21	270	4815	SEMIN ARBOR	20	659	4795	0
M	COTTAFAVA CHIARA e c.	21	278	57259	SEMIN ARBOR	7221	6630	11185	38353
M	COTTAFAVA CHIARA e c.	21	280	23886	SEMINATIVO	2499	2697	19590	1797
M	COTTAFAVA CHIARA e c.	21	281	13117	SEMINATIVO	950	1196	1013	11154
						87351	48827	153634	274172

DEPREZZAMENTI DELLE PROPRIETÀ RESIDUE

Si verificano due generi di deprezzamento. La prima tipologia di deprezzamento dipende dalla forma dell'esproprio: essa cambia di caso in caso, considerando che occorre avere riguardo ai compendi riconducibili nel loro complesso ad un'unica ditta e non ai singoli mappali. Questa tipologia di deprezzamento incide sulla funzionalità agricola del terreno e può operare indifferentemente sul relitto extra o infra-cassa. Attiene sempre a questa tipologia di deprezzamento il pregiudizio all'accesso e alle condizioni di coltivabilità delle aree infra-cassa: si dà per scontato che l'Amministrazione provvederà a fornire gli accessi ai proprietari e a garantire le condizioni di coltivabilità dei fondi (tranne gli allagamenti), rinunciando ad utilizzarli per opere di naturalizzazione o mitigazione (altrimenti se ne deve prevedere l'esproprio). Questo deprezzamento riguarda anche le aree incluse nel polo 108 fintantoché i proprietari non decidano di attivare la procedura autorizzativa dell'attività estrattiva ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PAE: a quel punto, stante il fatto che le aree saranno scavate e cedute gratuitamente al Demanio dello Stato, il deprezzamento per il pregiudizio alla funzionalità agricola non è più configurabile. La seconda tipologia di deprezzamento deriva dall'allagabilità periodica dei terreni infra-cassa, ed incide sulla loro funzionalità agricola: si tratta di un deprezzamento che riguarda sempre e solo i terreni infra-cassa ed è uguale per tutti indipendentemente dalla loro dimensione e forma. Anche in questo caso, trattandosi pure esso di deprezzamento correlato ad un pregiudizio alla funzionalità agricola, sarà dovuto per i mappali esterni al polo di estrazione, quindi destinati necessariamente alla coltivazione, ancorché interni alla cassa, nonché per i mappali interni alla cassa e interni al polo di estrazione, i cui proprietari abbiano rinunciato all'attività estrattiva.

2.3.11 AMBITO N.10 - LOTTO N.3 - I FABBRICATI

INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE E CATASTALE

L'ampliamento della Cassa di laminazione a seguito dell'intervento M comporta la necessità di abbattimento di due fabbricati, e di questo ci occupiamo in questo ultimo ambito omogeneo di esproprio.

FABBRICATO SULL'ARGINE

La sovrapposizione satellitare di inquadramento del presente ambito espropriativo mostra una deviazione curvilinea dell'argine – dovuta dalla necessità di evitare tre

tralicci dell'Enel - che lo conduce ad intercettare il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Rubiera (ditta Cottafava Chiara & C.) foglio 21 mappali 254, 255, 256.




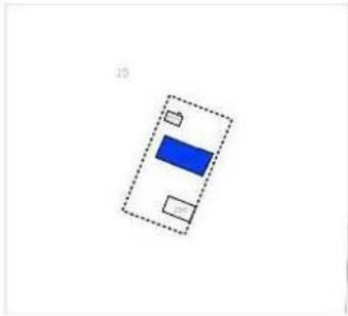

Il fabbricato "centrato in pieno" dall'argine.

La problematica era già emersa in fase di redazione del Piano delle Attività Estrattive in cui il Progettista pose in evidenza l'interferenza del fabbricato prospettandone la demolizione stanti le sue condizioni di degrado, facendo una sommaria indagine sull'immobile.

Il Progettista rileva che «all'interno del perimetro del polo SE108 sono presenti due edifici segnalati dal P.R.G. vigente (confermato nel Quadro Conoscitivo del PSC adottato) come beni culturali, denominati rispettivamente "Podere Isola" e "Cà del Ponte". Tali edifici si collocano, in particolare, il primo "Podere isola" all'interno dell'area destinata all'ampliamento della cassa ed il secondo, "Ca' del Ponte", proprio in corrispondenza della futura arginatura della cassa medesima, come previsto dal progetto preliminare di AIPO; la loro presenza contrasta quindi con il previsto ampliamento della cassa di espansione. Si tratta di case coloniche ad elementi giustapposti e "porta morta" molto diffuse, nel modenese e nel reggiano, alla fine dell'800-inizio '900 e per questo è stato loro attribuito un "valore tipologico-architettonico: storico-architettonico" rilevando però che entrambi sono in stato di conservazione "cattiva" e "pessima". Considerando che tale tipologia di bene, proprio per la sua notevole diffusione all'epoca, è ancora numericamente ben rappresentata e che gli edifici qui trattati condizionerebbero in modo rilevante i volumi invasabili nella cassa prevista, si ritiene necessaria la loro demolizione, che peraltro sta già gradualmente avvenendo per lo stato di abbandono in cui versano da decenni, rimandando però ogni determinazione in proposito allo strumento urbanistico generale».

Le immagini satellitari attuali rivelano un immobile in evidente stato di abbandono ed una fitta vegetazione che ricopre totalmente l'unità immobiliare di cui al mappale n.

254. Il corpo storico antico ad uso residenziale / agricolo, è da individuarsi nel mappale n. 255 che presenta altresì un crollo parziale della copertura, mentre il mappale n. 256 appare di costruzione più recente come desumibile dalla diversa tipologia di materiale utilizzato per la costruzione delle murature e del tetto, considerazioni quest'ultime espresse dall'esame delle foto sotto riportate, dalle quali è possibile dedurre altresì, che tale corpo di fabbrica era adibito probabilmente ad uso magazzino e/o ricovero attrezzi.

Cento Cooperative di Programmazione s.r.l. - Architettura ingegneristica - Via Lombardia 7, Reggio Emilia - Tel. 0522/2010180	
Provincia di RE	Comune di RUBIERA
Località : Territorio Agricolo - Rubiera (Cà del Ponte) - Via Fontana n°8 Via Cortea n° 40	Unità d'Indagine N. 169
<p>Casa colonica di impianto ottocentesco che versa in pessime condizioni statiche. Presenta la porta morta con arco a sesto ribassato, la copertura a colmo indifferenziato a due falde in coppi, il paramento murario in mattoni faccia vista e la distribuzione delle aperture</p> <p>DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA: Residenza agricola e servizi agricoli</p> <p>DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Residenza agricola e servizi agricoli abbandonati</p> <p>TIPOLOGIA: casa colonica a elementi giustapposti e porta morta</p> <p>STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo</p> <p>VALORE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO: Storico architettonico</p>	
<p>CATASTO 1887</p> 	 <p>foto 1</p>
<p>CATASTO 2011</p> 	 <p>foto 2</p>

Trattasi di casa colonica di tipologia molto diffusa nel modenese e nel reggiano ed edificate tra la fine dell'800-inizio '900 denominata "Cà del Ponte", già censita dal Comune di Rubiera nell'ambito della "DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI BENI CULTURALI CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDIFICATO DI VALORE STORICO CULTURALE - NORMATIVA" allegata al P.R.G. ed in particolare nella scheda n. 169 che riporta una breve descrizione dell'immobile risalente all'anno 1998: «l'edificio rurale risale all'ottocento e si presenta con una tipologia ad elementi giustapposti con porta morta a sesto ribassato. Il tetto, con struttura portante lignea, è a due falde in coppi con colmo costante. La finitura esterna è in mattoni faccia vista e le luci sono varie e irregolarmente disposte».



Vista satellitare: constano due corpi di fabbrica, il principale è aggredito da vegetazione e ha il tetto parzialmente crollato.



Vista dalla SP 85 (Street View 2019).

FABBRICATO NELLA CASSA

Il secondo fabbricato, poco più a nord del primo, risulta escluso dal piano particellare di esproprio, eppure deve essere necessariamente acquisito, posto che verrà a trovarsi all'interno della cassa di laminazione, evidentemente incompatibile con insediamenti umani a scopo abitativo. Se ne deve quindi prevedere l'inserimento nel piano particellare. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Rubiera foglio 18 mappali 89 e 90, e risulta inglobato nel mappale 113 (ditta Cottafava Elisabetta & C.). La descrizione del Progettista del PAE sopra riportata riguarda anche questo fabbricato, di caratteristiche analoghe al primo, e vi si rimanda.



Il fabbricato interno alla Cassa. Anche in questo caso il tetto è sfondato.



Vista da strada laterale (Street View 2011)

Provincia di RE	Comune di RUBIERA
Località : Territorio Agricolo - Rubiera (Podere Isola)– Via Fontana n° 10	Unità d'Indagine N. 168
<p>Casa colonica di impianto ottocentesco, a pianta rettangolare e copertura a due acque. Conserva l'impianto planivolumetrico, il paramento murario in mattoni faccia vista parzialmente intonacato nel sottogronda e le aperture originarie, quali la porta morta centrale con arco a sesto ribassato.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA: Residenza agricola DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Residenza agricola abbandonata TIPOLOGIA: Casa Colonica ad elementi giustapposti e porta morta STATO DI CONSERVAZIONE: cattivo VALORE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO: Storico architettonica</p>	
<p>CATASTO 1887</p> 	 <p>foto 1</p>
<p>CATASTO 2011</p> 	 <p>foto 2</p>

A sinistra, la scheda riportata nella relazione al PAE (pag. 28) del fabbricato "Podere Isola": trattasi anche in questo caso di casa colonica tipica del XIX secolo.

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

A.O.E. n° 10						
cespite	Comune	Fg	Mapp	Sup	Consistenza	Esproprio
a	RUBIERA	21	254 sub 1	44	RUDERE F/2	integrale
a	RUBIERA	21	255 sub 4	2030	RUDERE F/2	integrale
a	RUBIERA	21	256 sub 1	128	RUDERE F/2	integrale
b	RUBIERA	18	89		RUDERE	integrale
b	RUBIERA	18	90		RUDERE	integrale

III – I VALORI

3.1 SCOPO E METODO DI STIMA

3.1.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nella situazione che qui interessa, come si è visto, l'aspetto economico è individuato nel **più probabile valore di mercato** dei cespiti oggetto di esproprio, tenendo conto della disciplina urbanistica che caratterizza il bene, disciplina che le regole di mercato non possono travalicare e da cui il mercato non può certamente prescindere⁴⁸.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni⁴⁹.

Tale valore è strettamente correlato all'*highest and best use*, cioè alla sua destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego del bene, individuato nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa. Questo principio non è da intendersi asetticamente e astrattamente, ma deve essere calato nella concretezza del mercato immobiliare e del contesto imprenditoriale locale.

Si è già visto a questo proposito che i beni dotati sia di capacità estrattiva che di utilizzabilità agricola, non possono assumere un valore di mercato che valorizzi

⁴⁸ Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.16084 del 18/06/2018 «La distinzione tra suoli edificabili e non edificabili non è venuta meno, essendo imposta dalla disciplina urbanistica in funzione della razionale programmazione del territorio - anche ai fini della conservazione di spazi a beneficio della collettività e della realizzazione di servizi pubblici - e che le regole di mercato non possono travalicare».

Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.5686 del 07/03/2017 «La distinzione tra suoli edificabili e quelli che tali non sono è imposta in vista del raggiungimento dell'interesse pubblico alla conservazione di spazi a beneficio della collettività, che le regole di mercato non possono travalicare: pertanto, il terreno da considerare ineditabile in virtù dell'imposizione di un vincolo conformativo, non può ricevere surrettizie valorizzazioni edificatorie».

⁴⁹ Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: «Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

contemporaneamente entrambe le potenzialità, perché l'acquirente utilizzerà il bene o a scopo agricolo ovvero a scopo estrattivo, essendo impossibile un uso promiscuo: il valore di mercato sarà appunto quello dell'*highest and best use*. Se dunque l'*highest and best use* è quello agricolo, non potrà che applicarsi il valore agricolo «senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola» come recita l'ultimo periodo del primo comma dell'art. 40. D'altronde si è ampiamente illustrata la giurisprudenza della Cassazione che tuttora attribuisce prevalente rilevanza alle possibilità di utilizzazione legale dei terreni, che le regole di mercato non possono travalicare.

Si è altresì visto che nella fattispecie del polo SE108 attualmente *non sussistono* le condizioni giuridiche per considerare i beni come cava o giacimento, in quanto attualmente l'attività estrattiva non è assentibile per mancanza dei presupposti prescritti dall'art. 5 delle NTA del PAE. Lo scenario potrebbe mutare se il giudice amministrativo adito dai proprietari cavatori annullasse le condizioni previste dall'art. 5 cit..

3.1.2 IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Occorre individuare tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima. La definizione del più probabile valore venale di un fondo può essere espletata con diverse procedure, sostanzialmente annoverabili all'interno di due principali tipologie:

- **metodo sintetico comparativo;**
- **metodo analitico ricostruttivo.**

Il primo criterio trova applicazione per tutti quei beni immobili per i quali esiste disponibilità di prezzi, con riferimento a beni analoghi in possesso di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione. Il secondo criterio si applica quando non esiste un mercato tale da offrire *comparables*, e consiste nell'ipotizzare la trasformazione del bene secondo quanto consentito dalla disciplina urbanistica.

Sul piano giuridico, la prevalente giurisprudenza tende ad assumere una posizione neutra riguardo alla scelta tra uno o l'altro dei due criteri, dovendosi scegliere quello più consono al caso concreto⁵⁰. Si registra tuttavia una tendenza in giurisprudenza a

⁵⁰ «In tema di espropriazione per pubblica utilità, lo scopo della stima consiste d'altronde nell'individuazione del più attendibile valore di mercato dell'immobile espropriato, che ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, artt. 36 e segg., costituisce il parametro essenziale per la liquidazione dell'indennità, dovendo quest'ultima rappresentare un effettivo ristoro del sacrificio concretamente imposto al proprietario; a tal fine, nessuno dei metodi di valutazione elaborati dalla scienza estimativa può essere considerato astrattamente prevalente o

preferire⁵¹ il metodo sintetico comparativo. Lo scrivente ritiene di aderire a quest'ultimo più rigoroso orientamento giurisprudenziale, volto a ritenere *prioritario il ricorso al metodo sintetico comparativo*, confinando il criterio analitico-ricostruttivo ad un ruolo integrativo e suppletivo. Infatti *lo scopo della stima è individuare il valore di mercato inteso come punto di incontro della domanda e dell'offerta*, non il prezzo che, indipendentemente dall'andamento del mercato, l'acquirente sarebbe stato disposto a sborsare per l'acquisto del terreno in base alle costruzioni ivi realizzabili⁵².

Il procedimento sintetico-comparativo permette dunque di determinare il valore di mercato di un bene attraverso il **confronto** tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio secondo il quale il mercato individua il prezzo dell'immobile da valutare, conformemente ai prezzi già stabiliti per gli immobili comparati. La stessa quindi risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili in valutazione quali ad esempio superficie, giacitura e geometria, accesso al fondo, distanza dal centro abitato e riferimento temporale.

In tal modo è possibile comparare gli immobili presi a confronto con l'immobile oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche significative degli stessi, omogeneizzate tramite opportuni coefficienti, riduttivi o migliorativi, direttamente legati alle caratteristiche dei beni in valutazione. Dopo aver omogeneizzato i valori di tutti gli immobili messi a confronto, il valore che si ottiene dalla media dei relativi prezzi unitari così ottenuti è il valore "neutro", cioè il valore venale considerato nella sua assoluta ordinarietà. A questo valore dovranno poi essere nuovamente applicati i suddetti coefficienti, in

prioritario rispetto agli altri, dovendo il giudice, e per esso il c.t.u., scegliere il metodo di volta in volta più appropriato alle caratteristiche del bene da stimare ed al contesto in cui è chiamato ad operare, in conformità dei criteri suggeriti dalla letteratura scientifica, e potendo anche procedere al riscontro dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di più criteri diversi, con il solo limite costituito dall'obbligo di motivare convenientemente le proprie conclusioni, sulla base degli elementi acquisiti e delle regole tecniche che disciplinano lo svolgimento di tale attività» Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.20307 del 31/07/2018, sintesi EOL.

⁵¹ «Nell'ambito dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, il metodo di stima sintetico-comparativo è quello che più di ogni altro risponde ai criteri di legge, a norma dei quali occorre accertare quale sarebbe stato presumibilmente il prezzo del bene espropriato alla data di riferimento, in base al punto di incontro della domanda e dell'offerta di beni similari, quale che ne fossero le ragioni» Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.22832 del 12/09/2019, sintesi EOL.

⁵² «Nel nuovo contesto normativo che ha ripristinato il criterio del valore di mercato, torna di attualità il principio secondo cui per determinare detto valore il metodo di stima sintetico-comparativo è quello che più di ogni altro risponde ai criteri di legge, a norma dei quali occorre accertare quale sarebbe stato presumibilmente il prezzo del bene espropriato alla data di riferimento, in base al punto di incontro della domanda e dell'offerta di beni similari, quale che ne fossero le ragioni. Di fronte alla realtà del mercato, quindi, diventa del tutto irrilevante accertare, facendo ricorso al criterio analitico-ricostruttivo, il prezzo che, indipendentemente dall'andamento del mercato, l'acquirente sarebbe stato disposto a sborsare per l'acquisto del terreno, in base alle costruzioni che su di esso avrebbe potuto realizzare in un certo periodo di tempo e nel rispetto della legge. Ne consegue che, stante il carattere assorbente del criterio sintetico-comparativo, il giudice di merito che se ne avvalga non è tenuto a motivare le ragioni della sua preferenza rispetto a quello, del tutto sussidiario, analitico-ricostruttivo» Corte di Cassazione, Sezione I civile, ordinanza n.11196 del 09/05/2018, sintesi EOL.

relazione alle specifiche caratteristiche dei beni da stimare, trovando infine il valore di mercato degli stessi. Si tratta di un procedimento per punti di merito⁵³, che presuppone una componente di discrezionalità relativa all'apprezzamento delle singole caratteristiche qualitative: in ordine a tale aspetto, come si vedrà, ci si rifarà ai criteri dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, che porteranno - si ritiene - a dei risultati congrui.

3.1.3 IL CONFRONTO CON I VALORI PARAMETRICI

Una volta individuato il valore con il criterio sintetico-comparativo, al fine di ridurre il rischio di dare rilievo a valori non ordinari, esso sarà confrontato con quotazioni parametriche dei valori di mercato.

Tra le fonti che forniscono dati tecnico-economici sintetici del mercato dei terreni agricoli nell'ambito del territorio italiano, si ritiene di fare specifico riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OVA – Osservatorio dei Valori Immobiliari Agricoli (edito da Exeo edizioni). I dati ivi sono riferiti esclusivamente a terreni agricoli di tipo ordinario e prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si tiene in conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

La banca dati dell'OVA costituisce una autorevole fonte d'informazioni relative al mercato dei terreni agricoli in ambito nazionale, accreditata in sede professionale, istituzionale e giudiziale⁵⁴. I valori O.V.A., rilevanti in questa sede, degli ultimi listini

⁵³ Il metodo qui applicato presenta qualche analogia con il procedimento del *Market Comparison Approach* (in acronimo MCA), il quale si basa anch'esso su una comparazione sistematica di immobili di cui si conosce il valore di mercato, aggiustandolo sulla base di parametri correttivi per definire un valore da adattare al bene oggetto di stima in base alle sue specificità. Secondo il tradizionale approccio metodologico dell'MCA si procede alla valorizzazione del *subject* aggiustando i prezzi di mercato dei *comparables* in base alle loro specifiche caratteristiche. Nel caso considerato nella presente stima, invece, essendo il *subject* composto da cespiti numerosi e variegati, è praticamente impossibile confrontare ciascuno di essi con ciascun comparabile, e si è reso necessario procedere ad un doppio procedimento di omogeneizzazione sia dei *comparables* che del *subject*, passando attraverso l'individuazione di un valore di mercato ordinario "neutro".

⁵⁴ «In sede di opposizione alla stima di terreni agricoli, ove non si riesca a reperire un numero significativo di atti di comparazione al fine della stima cd. sintetica, al fine di individuare il valore venale di un'area devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati forniti dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), rispetto a quelli delle cd. tabelle V.A.M., trattandosi appunto di valori desunti sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio.» Corte d'Appello di Napoli - sezione civile prima-bis, decisione del 04 luglio 2014, estratto. «Le valutazioni espresse dal c.t.u. non hanno efficacia vincolante per il giudice e, specialmente, per il T.R.A.P., giudice specializzato, che, anche avvalendosi delle competenze e della professionalità del suo membro tecnico, può legittimamente disattenderle attraverso una valutazione critica che sia ancorata alle risultanze processuali. Al fine della valutazione dei suoli oggetto di esproprio, rispetto alle conclusioni del c.t.u., sostanzialmente immotivate, non essendo supportate da un adeguato dataset probatorio, devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato della

provinciali disponibili (anno 2020 rilevamento 2019) sono i seguenti, espressi in minimi e massimi (la media aritmetica non è fornita dall'Osservatorio, e viene qui calcolata dallo scrivente):

coltura	Comune di Rubiera			Comune di Campogalliano			Comune di Modena		
	min (€/mq)	max (€/mq)	media	min (€/mq)	max (€/mq)	media	min (€/mq)	max (€/mq)	media
seminativo	2,50	5,80	4,15	2,10	4,50	3,30	2,40	5,00	3,70
seminativo irr.	3,00	7,00	5,00	2,50	5,20	3,85	2,90	6,10	4,50
incolto sterile	0,19	0,50	0,35	0,23	0,45	0,34	0,24	0,47	0,36
vigneto	5,00	8,50	6,75	3,90	7,00	5,45	3,90	7,00	5,45
vigneto DOC IGP	5,50	9,30	7,40	5,30	9,50	7,40	5,30	9,50	7,40

Exeo fornisce anche un calcolatore online del valore puntuale⁵⁵ basato su un algoritmo logico-matematico approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio che, partendo dalle specifiche caratteristiche dei terreni, agisce mediante i coefficienti attribuiti a ciascuna caratteristica (v. *infra*) in detrazione sui valori massimi rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale.

3.2 PROCEDIMENTO DI STIMA

3.2.1 ANALISI DI MERCATO

La crisi endemica che da oltre un decennio caratterizza a livello nazionale il settore immobiliare ha influito sulle transazioni registrabili in tutti i segmenti di mercato. Tanto i terreni che i fabbricati risultano compravenduti con frequenze molto diluite e con progressiva ma lenta erosione dei valori. Gli effetti della crisi sono stati avvertiti anche in Emilia Romagna, anche nelle zone a maggiore vocazione agricola. Nel corso dell'ultimo triennio, in particolare, sono state registrate (come, generalmente, nel resto della pianura padana) variazioni in attenuazione nei prezzi, mentre per quanto riguarda le transazioni hanno subito una decisa contrazione sia in numero che in dimensione monetaria, persistendo quindi una sostanziale tendenza al ribasso. L'andamento depresso del mercato come descritto trova riscontro nei Rapporti Statistici dell'Osservatorio dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni degli ultimi anni.

Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione.» Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche presso la Corte d'Appello di Napoli, decisione del 07 luglio 2014.

⁵⁵ All'indirizzo www.valoriagricoli.it se utilizzato in abbonamento, all'indirizzo www.exeo.it/Start/OVAFrame.aspx se utilizzato mediante crediti. La procedura *online* consente, altresì, la stampa digitale dell'interrogazione sul valore puntuale certificando così la provenienza del dato dalla banca dati.

Non sono stati reperiti atti di compravendita recenti, pertanto sono stati vagliati gli annunci immobiliari. Gli annunci *online* di offerte di terreni agricoli nella zona del *subject* sono quasi inesistenti⁵⁶, costringendo ad estendere la ricerca ad un ambito geografico piuttosto ampio (entro i 20 km in linea d'aria), ancorché – comunque – da considerarsi relativamente omogeneo dal punto di vista morfologico e territoriale.

Anche in un ambito così ampio sono state reperite nel complesso poche offerte e i pochi annunci di vendita risultano spesso pubblicati da tempo (in alcuni casi anche da anni), il che testimonia la attuale difficoltà di trovare acquirenti disposti ad investire nel settore agricolo. Gli annunci reperiti sono stati vagliati scartando quelli che:

- presentavano caratteristiche di accentuata non ordinarietà rispetto agli ordinari terreni agricoli;
- presentavano valori palesemente anomali (questo ha indotto ad esempio a scartare le vendite giudiziarie, le cui basi d'asta sono eccessivamente basse)
- contenevano fabbricati rurali o volumetria⁵⁷;
- non consentivano la esatta localizzazione geografica del bene necessaria ai fini dell'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione⁵⁸;
- erano serviti da opere di urbanizzazione o forniture di luce, telefono, acqua, gas⁵⁹;
- non ostendevano il prezzo rimandando a trattative riservate o a contatti diretti in agenzia;
- avevano ad oggetto terreni a coltura mista non valorizzate singolarmente⁶⁰ o destinazioni d'uso promiscue con l'agricola.

Si deve naturalmente tener conto del fatto che le offerte rappresentano solo la proposta del venditore, dovendo scontare l'effetto della negoziazione con l'acquirente per arrivare all'effettiva transazione e dunque all'effettivo valore di mercato (*v. infra*).

⁵⁶ Il mercato dei terreni agricoli, specie quelli di piccole e medie dimensioni, è abbastanza opaco, poco aperto ai canali di vendita telematici, in quanto molte compravendite avvengono per contatto diretto tra vicini e conoscenti, nonché tramite mediatori e agenti locali che operano ancora per relazioni dirette. *Online* sono largamente prevalenti gli annunci di terreni residenziali rispetto a quelli agricoli.

⁵⁷ Si è, ad esempio, scartata l'[offerta](#) di un seminativo di 44.000 mq a Soliera, in vendita a circa 6,30 €/mq comprensivi di un capannone agricolo di 350 mq), così come si è scartata un'[offerta](#) in via Torchio a Carpi per 600.000 di un bel lotto di 101.000 (5,94 €/mq) con incluso un fabbricato e "400 mc edificabili".

⁵⁸ Per questa ragione sono state scartate svariate offerte, anche vicine al *subject*; è diffusa la prassi dei venditori di fornire questa informazione solo nell'ambito di un rapporto personale e diretto col potenziale acquirente, forse anche nel timore di essere 'scavalcati' dalle parti contraenti.

⁵⁹ Si è, ad esempio, scartata l'[offerta](#) di un seminativo irriguo di 7.900 mq particolarmente vicino al *subject* (Rubiera, Via Canale dell'Erba 9, Rubiera - loc. Fontana), in vendita a circa 12 €/mq, pari – inspiegabilmente – al triplo del valore di mercato rilevato.

⁶⁰ Si è, ad esempio, scartata l'[offerta](#) di un terreno agricolo a Rubiera, di 17.500 mq, di cui 2 biolche a vigna e 4 a seminativo; prezzo richiesto: € 155.000.

3.2.2 SCELTA DELLE CARATTERISTICHE E DEI COEFFICIENTI

S'impone la scelta delle caratteristiche qualificanti dei beni da stimare e dei comparabili. Si ritiene di far riferimento alle caratteristiche qualitative definite nel *Listino dei valori agricoli della Provincia di Reggio Emilia*, Exeo Edizioni ISSN 2280-191X, a cura del Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (listino 2019, rilevazione 2018). Negli allegati al listino, sono presenti le *Tablelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura* per i comuni della provincia di Reggio Emilia che si riportano di seguito.

Per i *seminativi* (a cui vengono equiparati gli incolti produttivi) sono valorizzate le seguenti caratteristiche: Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza. Non si ritiene invece – date le circostanze della fattispecie – di discriminare le caratteristiche degli incolti sterili. Il listino contiene altresì le declaratorie⁶¹ descrittive

⁶¹ **Fertilità** - È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura - Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Ubicazione - È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

delle singole caratteristiche qualitative.

Seminativo asciutto ed irriguo, prato, arborati o meno, orto asciutto ed irriguo.

Tabella H223A– Seminativo asciutto ed irriguo, prato arborati o meno, orto asciutto ed irriguo – Tutti i Comuni		
Fertilità ottima buona discreta	Giacitura pianeggiante acclive mediocre	Accesso buono sufficiente insufficiente
Forma Regolare Normale Penalizzante	Ubicazione Eccellente Normale Cattiva	Ampiezza Medio app Piccolo app Grande app

Conformemente⁶² alle indicazioni del Comitato Scientifico dell’O.V.A., pubblicate nei

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso. È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l’accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d’acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma. È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza. È un fattore che deve valutare l’ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

irrazionale (o bassa) – quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sestri regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).

⁶² L’Osservatorio in realtà ha fissato esclusivamente coefficienti riduttivi, da applicare ai valori massimi rilevati per ciascuna coltura. Conseguentemente, le caratteristiche migliori dei singoli parametri qualitativi coincidono con l’unità, e tutte le altre rispondono a valori negativi. Sennonché, adottando pedissequamente questo criterio, non sarebbe possibile utilizzare nella presente fattispecie i coefficienti ai comparabili, i quali, così come i beni oggetto di stima, non sono necessariamente rappresentativi dei valori massimi delle specifiche colture. Si è proceduto pertanto a fissare l’unità sul valore normale e a stabilire per le caratteristiche migliorative coefficienti positivi e per le caratteristiche peggiorative coefficienti negativi, mantenendo tra una caratteristica e l’altra *gli stessi scarti percentuali* fissati da OVA. In questo modo è possibile un’applicazione uniforme dei coefficienti

listini precedenti a quello del 2019, si stabiliscono i seguenti **coefficienti di omogeneizzazione**, riduttivi o migliorativi:

<i>Accesso</i>	buono: 1,05	sufficiente: 1,00	insufficiente: 0,925
<i>Forma</i>	regolare: 1,05	normale: 1,00	penalizzante: 0,95
<i>Fertilità</i>	ottima: 1,10	buona: 1,00	discreta: 0,90
<i>Giacitura</i>	pianeggiante: 1,00	acclive: 0,95	mediocre: 0,85
<i>Ubicazione</i>	eccellente: 1,05	normale: 1,00	cattiva: 0,95
<i>Ampiezza:</i>	piccolo: 0,95	medio: 1,00	grande: 0,90

Per quanto riguarda il vigneto non è stato possibile reperire comparabili con le informazioni necessarie ad applicare i coefficienti specifici codificati per essi⁶³; più in generale, nelle pochissime offerte di mercato di vigneti in zona mancano anche le informazioni basilari⁶⁴ per una minima comparazione, motivo per cui si farà riferimento puro e semplice ai valori Exeo. Inoltre, nel *subject* sono presenti solamente due modesti vigneti, per i quali si riterrà sufficiente applicare i parametri qualitativi e relativi coefficienti dei seminativi sopra riportati⁶⁵.

3.2.3 SELEZIONE E ANALISI DEI COMPARABILI

Vengono di seguito schematizzati i comparabili rilevati. In base ai criteri sopra descritti, sono state selezionate n° 12 offerte di seminativi o prati, di cui sono riportate: ubicazione descrittiva e su immagine satellitare, fonte dell’annuncio⁶⁶ con il link allo stesso, tipo di coltura in atto, estensione, importo richiesto, distanza dal *subject* e caratteristiche qualitative come sopra definite⁶⁷, attribuite a seguito dell’analisi di

mantenendosi coerente con le indicazioni dell’Osservatorio. Per il calcolo del valore puntuale OVA, invece, si continuerà ovviamente ad usare lo specifico algoritmo.

⁶³ Esposizione, età e densità delle piante.

⁶⁴ Non è stato reperito alcun annuncio con esplicitata la localizzazione esatta del cespite in vendita.

⁶⁵ Intervenendo semmai, sul mappale MO/60/358, dove si consta un andamento irregolare dei filari, e una scarsa densità degli stessi, sul fattore “fertilità”.


⁶⁶ Trovandosi spesso il medesimo annuncio ripetuto su vari portali, si è cercato di riportare la fonte originaria.

⁶⁷ Per quanto riguarda in particolare l’**ampiezza**, è stato preso a riferimento il dato dell’ultimo censimento ISTAT (2010) in base al quale la SAU (superficie agricola utile) media per azienda in Emilia Romagna è di 14,49 ettari (144.900 mq). Si è tuttavia ritenuto di dimezzare tale valore, in quanto le aziende non sono composte necessariamente da terreni contigui e solo molto raramente vengono compravendute intere aziende. Per cui si ritiene che vengano percepiti dal mercato come ‘grandi appezzamenti’ già terreni pari alla metà delle dimensioni aziendali. Pertanto si considerano “grandi” i terreni superiori a mq (72.450 + 50%) = **mq 108.675**, “piccoli” i terreni inferiori a mq (72.450 – 50%) = **mq 36.225** e medi i terreni ricompresi tra tali due estremi. La **fertilità** richiederebbe, com’è ovvio, l’analisi sulla tessitura e sulle proprietà fisiche e chimiche di ciascun terreno considerato, analisi che evidentemente fuoriesce dalle possibilità di indagine ricomprese nella presente relazione; la fertilità è stata considerata “buona” per tutti i comparabili, in quanto, alla luce dei dati evincibili dal geoportale della Regione Emilia Romagna e alla luce della Relazione sullo Stato dell’Ambiente della Regione Emilia Romagna 2009 a cura dell’Arpa, le zone dove si collocano i comparabili sono caratterizzate da relativa uniformità podologica. Naturalmente ciò non esclude che analisi specifiche dei singoli terreni possano rilevare differenze specifiche di fertilità, che tuttavia i valori e le descrizioni dei terreni non lasciano supporre. La **giacitura**

ciascun singolo comparabile.

Va precisato che il carattere irriguo o meno del terreno offerto in vendita è risultato di difficile individuazione da una mera indagine satellitare (come, del resto, anche per il *subject*). Solo in alcuni annunci infatti esso trovasi specificato, ma si è riscontrato che la mancata precisazione nell'annuncio non esclude necessariamente il carattere irriguo del fondo, perché in certi casi, nonostante l'assenza della precisazione, il carattere irriguo sembrerebbe ugualmente sussistente (es. per la vicinanza a corsi d'acqua). Si è peraltro constatato che i valori negli annunci con espressa precisazione del carattere irriguo non mutano sostanzialmente rispetto a quelli che tale precisazione non hanno. Per semplicità operativa si è pertanto ritenuto di uniformare in un unico calcolo tutti i comparabili assumendone in generale sussistente la natura irrigua.

COMPARABILE 1 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Rubiera	
<i>località</i>	san Faustino, via del Guado	
<i>annuncio</i>	idealista.it	
<i>coltura</i>	seminativo irriguo	
<i>mq</i>	5.695	
<i>€ tot</i>	20.000	
<i>€/mq</i>	3,51	
<i>distanza</i>	3 km	
<i>accesso</i>	sufficiente	
<i>forma</i>	normale	
<i>fertilità</i>	buona	
<i>giacitura</i>	pianeggiante	
<i>ubicazione</i>	normale	
<i>ampiezza</i>	piccolo	

COMPARABILE 2 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Modena	
<i>località</i>	Lesignana	
<i>annuncio</i>	trovacasa.net	
<i>coltura</i>	seminativo	
<i>mq</i>	63.000	
<i>€ tot</i>	330.000	
<i>€/mq</i>	5,24	
<i>distanza</i>	8 km	
<i>accesso</i>	buono	
<i>forma</i>	normale	
<i>fertilità</i>	buona	
<i>giacitura</i>	pianeggiante	
<i>ubicazione</i>	normale	
<i>ampiezza</i>	medio	

pianeggiante si presume uguale per tutti i comparabili trattandosi di terreni ubicati in pianura e non nell'entroterra collinoso.

COMPARABILE 3 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Modena
<i>località</i>	Cà Canalazzo 88
<i>annuncio</i>	casa.it
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	45.000
<i>€ tot</i>	230.000
<i>€/mq</i>	5,11
<i>distanza</i>	8 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	medio



COMPARABILE 4 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Correggio
<i>località</i>	via Imbreto
<i>annuncio</i>	wikicasa
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	6.217
<i>€ tot</i>	26.000
<i>€/mq</i>	4,18
<i>distanza</i>	9 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	regolare
<i>fertilità</i>	normale
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	piccolo



COMPARABILE 5 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Scandiano
<i>località</i>	tra hotel Boiardo e m3croci
<i>annuncio</i>	wikicasa
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	134.721
<i>€ tot</i>	550.000
<i>€/mq</i>	4,08
<i>distanza</i>	12 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	normale
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	eccellente
<i>ampiezza</i>	grande



COMPARABILE 6 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Reggio Emilia
<i>località</i>	Pratofontana
<i>annuncio</i>	immobiliareduemaesta.com
<i>coltura</i>	prato
<i>mq</i>	29.500
<i>€ tot</i>	140.000
<i>€/mq</i>	4,75
<i>distanza</i>	13 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	eccellente
<i>ampiezza</i>	piccolo



COMPARABILE 7 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Albinea (sud pedemont.)
<i>località</i>	Borzano
<i>annuncio</i>	case24
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	42.000
<i>€ tot</i>	182.000
<i>€/mq</i>	4,33
<i>distanza</i>	15 km
<i>accesso</i>	sufficiente
<i>forma</i>	penalizzante
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	medio



COMPARABILE 8 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Albinea (nord pedemont.)
<i>località</i>	via Monterampino
<i>annuncio</i>	wikicasa
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	62.092
<i>€ tot</i>	273.000
<i>€/mq</i>	4,39
<i>distanza</i>	15 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	medio



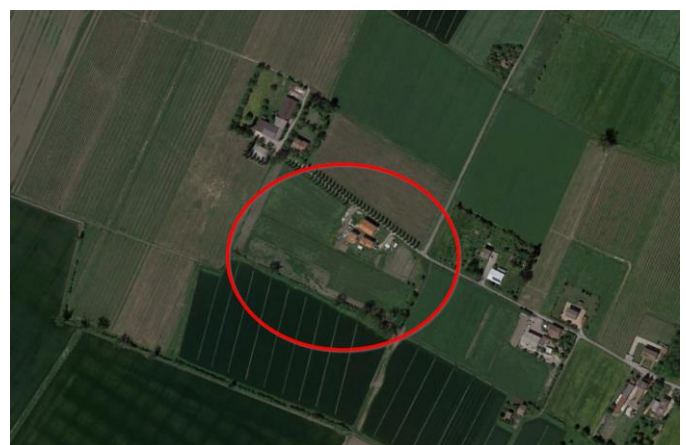
COMPARABILE 9 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Bagnolo in Piano
<i>località</i>	lungo SP 40
<i>annuncio</i>	trovacasa.net
<i>coltura</i>	seminativo
<i>mq</i>	60.000
<i>€ tot</i>	230.000
<i>€/mq</i>	3,83
<i>distanza</i>	15 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	eccellente
<i>ampiezza</i>	medio



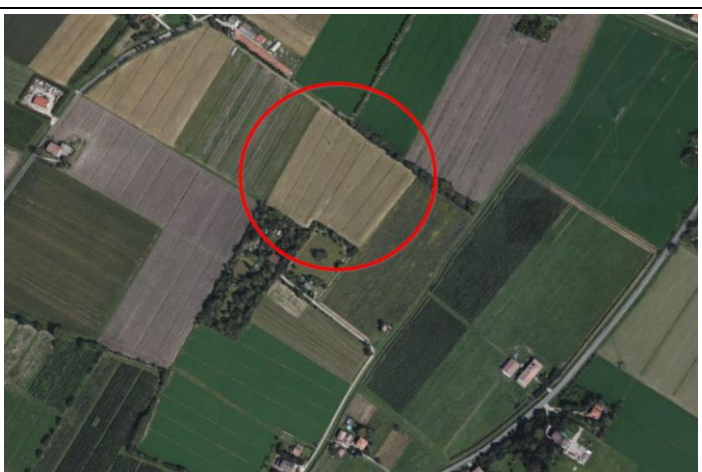
COMPARABILE 10 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Bagnolo in Piano
<i>località</i>	via Sant'Antonio
<i>annuncio</i>	wikicasa
<i>coltura</i>	seminativo irriguo
<i>mq</i>	30.000
<i>€ tot</i>	130.000
<i>€/mq</i>	4,33
<i>distanza</i>	19 km
<i>accesso</i>	buono
<i>forma</i>	regolare
<i>fertilità</i>	normale
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	piccolo



COMPARABILE 11 SEMINATIVI

<i>comune</i>	Carpi
<i>località</i>	San Marino
<i>annuncio</i>	eurocasaimm.it
<i>coltura</i>	seminativo irriguo
<i>mq</i>	23.723
<i>€ tot</i>	89.000
<i>€/mq</i>	3,75
<i>distanza</i>	19 km
<i>accesso</i>	sufficiente
<i>forma</i>	normale
<i>fertilità</i>	buona
<i>giacitura</i>	pianeggiante
<i>ubicazione</i>	normale
<i>ampiezza</i>	piccolo



COMPARABILE 12 SEMINATIVI

comune	Carpi
località	San Marino
annuncio	eurocasaimm.it
coltura	seminativo
mq	32.680
€ tot	129.000
€/mq	3,95
distanza	19 km
accesso	buono
forma	regolare
fertilità	buona
giacitura	pianeggiante
ubicazione	eccellente
ampiezza	piccolo



OFFERTA α

È stata altresì rinvenuta un'offerta particolare (che chiameremo *offerta alfa*), prossima all'ambito di esproprio, che presenta similitudini ai *subjects* e che merita una specifica analisi. L'immobile viene definito «sito all'interno del parco fluviale del fiume Secchia, con sottosuolo ricco di ghiaia (carotaggi effettuati positivi) e *probabilità di futura autorizzazione alla estrazione* da parte del comune. Esente da contributo al consorzio bonifica. Pac 1.700 euro circa». Il terreno in questione è il seguente:

comune	Campogalliano
località	tra la cassa e lo svincolo
annuncio	immobiliare.it
coltura	seminativo irriguo
mq	48.000 ⁶⁸
€ tot	460.000
€/mq	9,5
distanza	1,5 km
accesso	buono
forma	regolare
fertilità	discreta
giacitura	pianeggiante
ubicazione	normale
ampiezza	grande



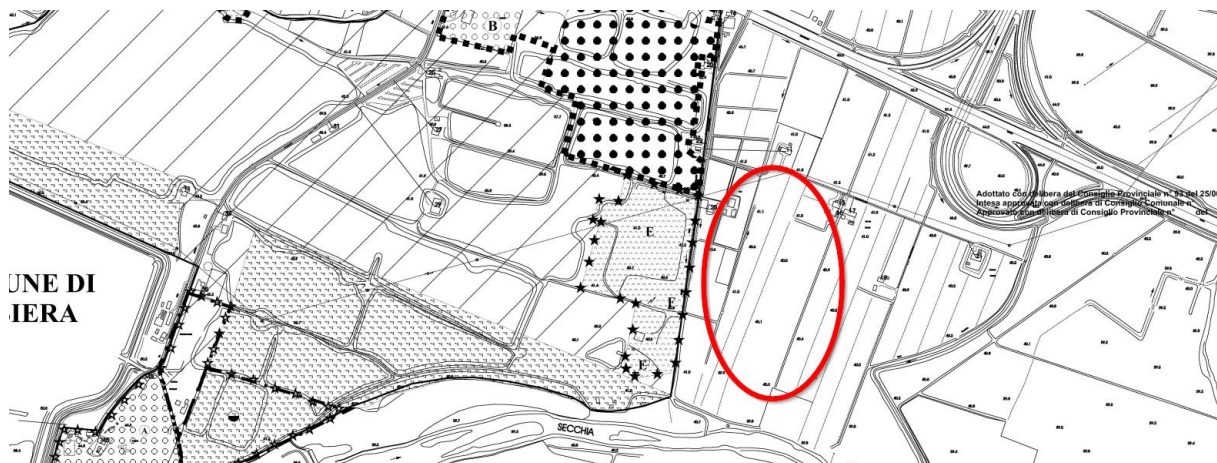
⁶⁸ L'annuncio su immobiliare.it riporta erroneamente mq 4.800 ma in realtà sono 48.000, come si evince anche dalla precisazione che trattasi di 17 biolche modenesi, ove la biolca è una unità di misura agraria usata in varie zone dell'Emilia, del mantovano, del Pavese, di entità variabile a seconda delle zone: quella modenese è fissata in mq 2836,47. Il medesimo annuncio su «Immobiliare Sant'Orsola» di Campogalliano, che gestisce la transazione, riporta in effetti 48.400 mq. L'annuncio risulta qui pubblicato il 15 febbraio 2018: il terreno è dunque invenduto già da quasi due anni.

Questa offerta non è stata inclusa tra i comparabili perché presenta tre particolarità sconosciute agli stessi: 1) esenzione dal contributo del consorzio di bonifica; 2) precisazione di disponibilità di un contributo Pac per un determinato ammontare; 3) *sottosuolo ricco di ghiaia che rende "probabile" la futura autorizzazione all'escavazione*. Quest'ultimo aspetto necessita di un approfondimento.



Ubicazione dell'offerta α rispetto all'ambito dell'intervento

Il bene viene dunque descritto come giacimento di ghiaia, la cui estrazione sarebbe oggetto di "probabile futura autorizzazione". Alla luce della cartografia tecnica (sotto riportata) il bene tuttavia risulta *esterno* ai poli estrattivi previsti dal PAE del comune di Campogalliano (approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 16/3/2009): le aree estrattive arrivano a lambirlo ovest, oltre la strada, ma il bene α ne rimane estraneo. La sua capacità estrattiva è dunque riferita ad una mera eventualità futura, puramente ipotetica, che prevede l'ampliamento amministrativo dei poli estrattivi se e quando quelli attuali saranno esauriti, nonché i successivi ulteriori adempimenti amministrativi.



LEGENDA

Scala 1:5.000

- Confine Polo Estrattivo
- ■ ■ Subcomparti estrattivi "Possessione Riva"/ "Albone Vecchio"

Tav. 1 B.6 Variante generale al PIAE – tavola stato di fatto zonizzazione



CUT 2014 Comune di Campogalliano – l'area è classificata come ambito agricolo periurbano. Il polo estrattivo è identificato da una linea continua a ovest del comparabile α

Nell'offerta α il bene è offerto al doppio del valore agricolo emerso dai comparabili (sostanzialmente uniformi): è difficile stabilire se tale plusvalore sia riconducibile alla vocazione estrattiva, agli altri vantaggi citati nell'annuncio (esenzione dai contributi, pac) o semplicemente ad una aspettativa soggettiva particolare del proprietario. Senonché tale valore si appalesa fuori mercato rispetto all'unico uso possibile del bene in questione, che al momento è quello agricolo. Non si esclude che un cavatore, in una prospettiva di lungo termine, possa decidere di approvvigionarsi di un bene del genere per le sue capacità estrattive, pur se limitate per ora al mero piano potenziale, destinandolo intanto all'unico uso consentito, quello rurale; ad ogni modo, per il suo carattere anomalo rispetto al valore agricolo, non se ne terrà conto ai fini della individuazione di quest'ultimo. Se ne terrà conto invece quando verranno descritti gli scenari.

I FABBRICATI RURALI

È difficile quantificare il valore venale delle case coloniche fatiscenti descritte nel decimo A.O.E., sia con il criterio analitico che con quello sintetico. Il primo dovrebbe essere condotto con il metodo del "sito e cementi", ma l'eventuale valore del materiale di risulta (mattoni, tegole, legname) non supera oggi i costi del recupero del materiale stesso. Trovare comparabili con il metodo sintetico è parimenti difficile: la crisi endemica del mercato immobiliare ha fatto perdere la commerciabilità anche a fabbricati in condizioni e ubicazione molto migliori di questi. Qui si tratta di vendere volumetria in zone isolate, a volte con difficoltà di allaccio ai servizi, e con il costo aggiuntivo della demolizione del rudere (il cui ripristino è economicamente e tecnicamente insostenibile): questi ruderi possono avere un mercato solo nel contesto di terreni agricoli nella cui vendita vengono conglobati. Ad ogni modo, da un'indagine di mercato è emerso qualcosa.

COMPARABILE 13 FABBRICATI

comune	Carpi
località	va Torchio
annuncio	Attico
coltura	seminativo
mq	101.000
€ tot	600.000
€/mq	5,94
distanza	19 km
accesso	buono
forma	regolare
fertilità	buona
giacitura	pianeggiante
ubicazione	eccellente
ampiezza	medio
volumetria	400 mc



La cascina del comparabile appare sovrapponibile ai subject, sia come tipologia costruttiva che come dimensioni. Il terreno assieme a cui viene venduta è un bellissimo lotto di terra spianata al laser. Si suppone che il valore della cascina consista nella differenza tra il prezzo e il valore normale del terreno agricolo.



Il lotto con cui viene venduta la cascina del comparabile 13.

3.2.4 IL PIÙ PROBABILE VALORE AGRICOLO

A questo punto si procede alla redazione della tabella di omogeneizzazione dei *comparables*. In essa sono riportati i valori delle offerte parametrando, tramite una divisione lineare, ai coefficienti sopra specificati. Questi valori sono poi diminuiti del 5% in relazione al fatto che trattasi di offerte che devono ancora scontare la trattativa con l'acquirente prima di arrivare all'effettivo valore della transazione. Il risultato è poi mediato con i valori puntuali OVA calcolati con l'algoritmo online⁶⁹, tramite il quale sono stati selezionati i singoli comuni di appartenenza dei comparabili nonché le medesime caratteristiche qualitative, ed infine sono stati mediati tra loro tutti i dodici valori così risultanti dei singoli comparabili pervenendo ad un unico valore complessivo finale, che si assume essere *il più probabile valore di mercato di un ordinario terreno agricolo idoneo al seminativo irriguo nella zona del subject*.

comparabile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Comune	Rubiera	Modena	Modena	Correggio	Scandiano	Reggio Emilia	Albinea	Albinea	Bagnolo in P.	Bagnolo in P.	Carpi	Carpi
€ richiesto	20.000	330.000	230.000	26.000	550.000	140.000	182.000	273.000	230.000	130.000	89.000	129.000
mq	5.695	63.000	45.000	6.217	134.721	29.500	42.000	62.092	60.000	30.000	23.723	32.680
prezzo mq	3,5	5,2	5,1	4,2	4,1	4,7	4,3	4,4	3,8	4,3	3,8	3,9
accesso	1,000	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,000	1,050	1,050	1,050	1,000	1,050
forma	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050
fertilità	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
giacitura	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ubicazione	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050	1,050	1,000	1,000	1,050	1,000	1,000	1,050
ampiezza	0,950	1,000	1,000	0,950	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	0,950	0,950	0,950
prezzo normale	3,7	5,0	4,9	4,2	4,1	4,5	4,6	4,2	3,5	4,3	3,9	3,6
plusv. offerta	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
prezzo mercato	3,5	4,8	4,6	4,0	3,9	4,3	4,3	4,0	3,3	4,1	3,8	3,4
OVA sem.irriguo	5,1	5,0	5,0	5,7	4,8	5,7	2,6	5,1	6,0	5,7	3,8	4,4
media	4,3	4,9	4,8	4,8	4,4	5,0	3,5	4,5	4,7	4,9	3,8	3,9
media totale	4,5											

Il più probabile valore ordinario di mercato di un terreno agricolo adatto al **seminativo irriguo** è pertanto di **€ 4,5/mq**. Il valore del seminativo si ritiene equivalente a quello del prato e dell'incolto produttivo. Il suddetto valore viene applicato alle aree ad uso agricolo presenti nel *subject*, generalmente seminativi irrigui o potenzialmente irrigui.

Non sono stati reperiti comparabili per l'**incolto sterile**, che si assume pertanto coincidere con la media OVA (v. *supra*), che si media ulteriormente per i tre comuni che si congiungono in corrispondenza del *subject*, ammontando pertanto a € $(0,35+0,34+0,36) = \mathbf{€ 0,35/mq}$. Il suddetto valore viene applicato alle aree arginali, naturalistiche e agli invasi, di nessun uso pratico per il proprietario.

⁶⁹ www.valoriagricoli.it. I risultati sono riportati in allegato. Sono stati utilizzati i valori dello stesso anno dei comparabili (2019).

Attesa l'assenza di comparabili, per i **vigneti** si ritiene di fare riferimento alla media OVA dei vigneti semplici (v. *supra*), che si media ulteriormente per i tre Comuni interessati, che si congiungono in corrispondenza del *subject*, ammontando pertanto a $(6,75 + 5,45 + 5,45) = \text{€ } 5,88/\text{mq}^{70}$.

3.2.5 LE INDENNITÀ AGGREGATE E DISAGGREGATE

TERRENI

Come si è visto i beni interessati dall'intervento sono stati suddivisi, ai fini estimativi, in distinti *ambiti omogenei di esproprio*, che richiedono specifiche valutazioni indennitarie. Ciò risponde all'esigenza di bilanciare l'obiettivo di una stima speditiva e massiva a fini di mera individuazione del budget progettuale, con la necessità di valutare il più precisamente possibile i cespiti, affinando di conseguenza la loro valutazione⁷¹, secondo le risultanze planimetriche e satellitari, onde favorire la precisione della successiva fase di determinazione dell'indennità di esproprio, demandando ad essa una valutazione più accurata e specifica (ad esempio con riguardo alla presenza di eventuali soprassuoli economicamente significativi o di comodi e scomodi rilevabili solo *in situ*) sulla base di verbali di consistenza dei luoghi.

Si ritiene di adottare i seguenti criteri:

- le aree demaniali non sono indennizzate in quanto inespropriabili: il loro utilizzo richiede accordi con le autorità competenti; in caso di aree demaniali coltivate, come si è visto, di per sé non spetta l'indennità *ex art. 42*⁷² la quale presuppone l'esproprio, tuttavia vanno considerati eventuali accordi con l'amministrazione preordinata alla gestione di tali aree che eventualmente fosse tenuta a ristorare i conduttori;
- alle aree private che risultano sede arginale, di opere idrauliche o dell'invaso esistente (allagato o allagabile) è attribuito l'**incolto sterile** per le ragioni spiegate nella prima parte;
- alle aree private che risultano naturalizzate allo stato selvaggio, o comunque non coltivabili (es. strada sterrata, scarpate e fossati con vegetazione spontanea a ridosso di argini e invasi e simili), è attribuito l'**incolto sterile**;
- alle aree private non coltivate ma coltivabili, è attribuita la qualità di **incolto**

⁷⁰ Valore sostanzialmente in linea con i dati trovati: ALBINEA Spergola e Grasparossa, non necessita irrigazione, meccanizzato € 69.000 per mq 13.325 = 5,17 €/mq – SOLIERA Salamino e Sorbara, meccanizzato, € 105.000 per mq 20.000 = 5,25 €/mq (v. allegati).

⁷¹ Nello spirito della sentenza della C.Cost. 181/2011, che ritiene non ammissibile quantificare l'indennità di esproprio in modo apodittico ed astratto dalla effettiva realtà e condizione del bene.

⁷² Sui mappali 121 e 122 (ambito 4) l'indennizzo *ex art. 42* ammonterebbe a € 9.069,06.

produttivo, valorizzato in modo corrispondente al seminativo: si ritiene infatti che non vi sia ragione di distinguere un terreno già lavorato dal venditore da un terreno non ancora lavorato, o non lavorato di recente, ma idoneo alla lavorazione⁷³;

- per quanto riguarda le **aree pertinentziali** (ambito 7):
 - a. RU/14/397 (strada e vegetazione arbustiva spontanea bordo strada): la sua ubicazione e consistenza inducono senz'altro ad escludere di valorizzare tale cespite come area cortilizia, o anche solo come incolto produttivo: si ritiene appropriato considerarla come incolto sterile;
 - b. RU/19/49 (strada e arbusti nel retro del maneggio): si tratta di area all'incirca per metà destinata a strada e per metà di pertinenza del maneggio. La prima è indennizzata come incolto sterile, la seconda viene così di seguito valutata. Agli immobili residenziali di fattezza simile a quelli presenti nel maneggio può essere assegnato un valore di circa € 1.375/mq in base alle quotazioni OMI⁷⁴; il valore ordinario delle pertinenze dei fabbricati residenziali è del 10% del valore del fabbricato secondo le specifiche OMI⁷⁵ dunque 135 €/mq; per un compendio come quello in esame, il valore della pertinenza va fortemente abbattuto rispetto al valore di un giardino di un'abitazione, e può farsi riferimento in via equitativa ad un terzo, e cioè 45 €/mq;
 - c. CG/35/11 (fosso e vegetazione arbustiva sul confine con impianto): l'area pertinentziale del compendio estrattivo risulta ubicata in parte sul fosso esterno alla recinzione che delimita la proprietà dalla strada, e in parte sulla parte interna, adibita a strada interna di servizio in terra battuta, che risulta in funzione. Considerato il disagio per dover ripristinare la strada, si ritiene equo valutare nel suo complesso il bene con il medesimo valore pertinentziale attribuito al maneggio (€ 45/mq). La recinzione sarà ricostruita a cura e spese dell'amministrazione.
 - d. MO/60/18-32 (piccoli sfregi cortilizi di compendio produttivo in disuso): si ritiene di quantificarli in via equitativa assimilandoli all'incolto produttivo.
 - e. MO/60/101 (area verde di pertinenza di condominio); si tratta di una propaggine marginale rispetto all'area cortilizia vera e propria del fabbricato. L'area non è da espropriare ma solamente da occupare: la stima pertanto riguarda una indennità di esproprio meramente virtuale

⁷³ Quest'ultimo può presentare qualche costo in più nell'iniziale preparazione, ma, per contro, si trova generalmente in una situazione di maggior fertilità rispetto a terreno sfruttato ed esausto.

⁷⁴ I valori correnti di mercato per il Comune di Modena, zona extraurbana, tipologia ville e villini vanno da un minimo di 1100 a un massimo di 1650 €/mq, Rubiera zona suburbana da 1200 a 1450, Campogalliano zona extraurbana da 770 a 1050.

⁷⁵ Cfr. Manuale OMI «Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare», 2017, allegato 2 pagina 7. Cfr. anche DPR 138/1998 «Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662» allegato C.

da utilizzare come parametro per il calcolo dell'indennità di occupazione. Si può in via equitativa attribuire a tale area lo stesso valore di esproprio attribuito all'area pertinenziale del maneggio (45€/mq).

- f. MO/60/320 (area limitrofa a vigneto): può essere considerata incolto produttivo.

Si procederà alla ricostruzione del valore puntuale di ogni particella operando il processo inverso rispetto a quello applicato ai comparabili⁷⁶, prendendo cioè il valore di mercato sopra individuato, neutro ed ordinario, e mettendolo in relazione – mediante moltiplicazione lineare – ai singoli coefficienti rappresentativi dei parametri qualitativi, verificati e applicati a ciascun mappale. Come già per i comparabili, per le stesse ragioni, il parametro della giacitura, espresso solo per ragioni di armonizzazione con i valori puntuali OVA, sarà uniformato sul valore normale. Il parametro della fertilità sarà generalmente 'normale', tranne qualche cespite (intervento E) in cui la cronologia satellitare evidenzia ripetuti allagamenti negli anni. I parametri dell'accesso, della forma e dell'ampiezza saranno apprezzati con riguardo alla singola particella solamente quando essa non risulti far parte di un più ampio compendio unitario assieme ai mappali contigui riconducibile alla stessa ditta (che è la situazione ricorrente); in presenza di tale compendio è ad esso che si farà riferimento per apprezzate tali parametri. Per quanto riguarda l'incolto sterile, dato il valore modesto e data la particolare natura fisica dei beni a cui sarà applicato (invaso, argini, ambiti naturalizzati), non si è effettuata alcuna differenziazione per coefficienti, da ritenersi inapplicabili, che quindi, con riguardo ad esso, saranno lasciati tutti al valore ordinario (pari a uno).

INCOGNITA CAVE

Nell'ambito del terzo lotto - intervento M -, come si è visto le aree sono state stimate come agricole e non in base alla loro potenzialità estrattiva, per vari ordini di ragioni: in primo luogo l'esproprio, com'è attualmente configurato, riguarda solamente il sedime degli argini, i quali, pur ricadendo nel polo 108, rimangono estranei ai comparti estrattivi, per cui la loro effettiva potenzialità legale è esclusivamente agricola; ma se anche – per assurdo⁷⁷ – tali aree fossero incluse nei comparti estrattivi, senza adesione alla procedura autorizzatoria prevista dall'art. 5 NTA PAE non è possibile ottenere l'autorizzazione all'escavazione, quindi le aree possono essere sfruttate solo come agricole, e, viceversa, l'adesione alla procedura autorizzatoria prevede l'impegno alla

⁷⁶ Per i comparabili si è partiti dal valore di mercato dei singoli cespiti in base alle loro caratteristiche, e tramite i coefficienti correttivi si è pervenuti al valore di mercato ordinario e neutro, mentre si tratta ora di procedere all'incontrario, partendo dal valore neutro ordinario fino a risalire al valore peculiare di ciascun cespite in esproprio da stimare sempre sulla base dei medesimi coefficienti correttivi. Pertanto, il valore dei comparabili è stato diviso per i singoli coefficienti, mentre ora occorre moltiplicare il valore neutro per gli stessi.

⁷⁷ Visto che il polo 108 è stato disegnato sulla base del progetto dell'Aipo, non è pensabile che sull'area destinata alla costruzione dell'argine sia ammessa l'escavazione (che anzi è vietata entro una fascia di rispetto di 20 m dagli argini stessi).

cessione gratuita delle stesse una volta cessata l'attività estrattiva, per cui non si pone in ogni caso né il problema dell'indennizzo, né il problema dell'esproprio. Infine vi è l'ostacolo posto dall'art. 32 tues secondo il quale l'espropriato non può beneficiare nell'indennità di un plusvalore derivante dall'opera stessa, e, come si è visto, il polo 108 esiste in quanto e nella misura in cui esiste il progetto dell'ampliamento della cassa di laminazione del fiume Secchia. Potrebbe darsi il caso di una mancata attuazione, in tutto o in parte, del polo 108 e allo stesso tempo della volontà di Aipo di procedere direttamente all'escavazione per adeguare la volumetria alla capacità ottimale dell'invaso. Più in concreto, si pone l'opzione dell'esproprio delle ditte che si sono opposte giudizialmente alla variante del PAE, al fine di integrare gli scavi che saranno effettuati dai proprietari consenzienti. In tale frangente, quanto ai valori di esproprio, si rimane dell'opinione (alla luce della giurisprudenza descritta nella prima parte) che in mancanza delle condizioni per l'autorizzabilità all'attività estrattiva debbasi far riferimento al valore agricolo. Tuttavia potrebbe innestarsi un contraddittorio estimativo (terna dei tecnici, ctu in corte d'appello) sfociante nell'apprezzamento di un presunto – e qui denegato - maggiore valore venale di beni derivante dalla loro potenzialità estrattiva: in tal caso per un'idea dei costi potrebbe farsi riferimento al comparabile α . Si ricorda che l'offerta α esplicita: 1) esenzione dal contributo del consorzio di bonifica; 2) disponibilità di un contributo Pac per un determinato ammontare; 3) sottosuolo "ricco di ghiaia". Il bene risulta estraneo al Polo estrattivo, quindi si trova in un gradino di appetibilità inferiore rispetto a un bene già inserito nel polo estrattivo, e tuttavia il suo prezzo, 9,5 €/mq, rappresenta una mera aspettativa del venditore che deve scontare la trattativa al ribasso con il compratore. Peraltro le prospettive economiche della attività estrattive (e conseguentemente il valore delle aree destinate alle stesse) non sono affatto rosee.

DEPREZZAMENTI DEI TERRENI

Sarà calcolato il **deprezzamento** delle proprietà residue ai sensi dell'art. 33 tues, secondo l'analisi riportata nell'inquadramento delle aree all'interno dei singoli A.O.E.. I deprezzamenti si producono esclusivamente nell'intervento E e nell'intervento M, che si dispiegano *ex novo* in campagna sconfigurando gli assetti proprietari preesistenti. Una parte di questi deprezzamenti, nell'intervento M, riguarda i terreni infra-cassa. Giacché non tutti, ma una parte di tali terreni rientra nel POLO 108, questi oneri saranno risparmiati in capo a quei proprietari che decideranno di intraprendere l'attività estrattiva, la quale presuppone il loro impegno alla cessione gratuita dei terreni stessi, non rilevando nei loro confronti la compensazione di scomodi arrecati all'utilizzazione agricola dei fondi. Rimangono in ogni caso dovuti - indipendentemente dall'esercizio delle attività estrattive - i deprezzamenti riguardanti i terreni extra-cassa, anche se interni al polo estrattivo, ed i terreni infra-cassa esterni al polo estrattivo, perché in entrambi questi casi essi non possono essere oggetto di escavazione e l'unica loro utilizzazione consentita è quella agricola. Per quanto riguarda il terzo lotto, ambito 9, verranno differenziate le aree residue a seconda se esterne o interne alla

cassa e al polo estrattivo, come meglio precisato nella descrizione dell'ambito. Un deprezzamento generale infra-cassa, qualora rilevi la sola utilizzazione agricola (o per la decisione dei proprietari di non esercitare l'attività estrattiva, o per l'estraneità al polo), vi è comunque, indipendentemente dalla sconfigurazione dei terreni, a causa dell'allagabilità periodica, e viene calcolato nel 10% del valore.

ABBATTIMENTO DEI FABBRICATI

Si è visto nell'ambito omogeneo di esproprio n. 10 che saranno demoliti due fabbricati rurali, entrambi in stato di abbandono e conservazione precaria, un tempo case coloniche. In un comparabile reperito (n. 13), un lotto di terreno a Carpi con un fabbricato analogo viene venduto 5,9 €/mq. Considerando le sue caratteristiche intrinseche, e applicando i coefficienti sopra visti⁷⁸ per omogeneizzare i valori dei comparabili, il suo prezzo normalizzato è di € 5,4/mq. Facendo la differenza con il valore di mercato neutro, pari a € 4,5/mq, risulta un plusvalore pari a € (€ 0,9/mq * 101.000 mq) = € 93.948,24, che potrebbe essere riconducibile alla casa colonica, o meglio, alla volumetria che essa reca in sé (400 mc). Sennonché vi sono due aspetti da considerare. Il primo è che l'annuncio in questione è piuttosto datato, ed è stato trovato lo stesso annuncio portato più di recente a 500.000, il che significa che il terreno viene venduto a €5/mq, pari, applicando i coefficienti di normalizzazione, esattamente a €4,5/mq, quindi come se il fabbricato non esistesse. In definitiva non si è rilevato un mercato di simili fabbricati. Il secondo aspetto da considerare è che appare più facile la vendita di tali fabbricati nel contesto di un'operazione immobiliare riguardante anche i lotti di terreno circostanti, mentre una vendita isolata degli stessi è sostanzialmente fuori mercato, perché l'utilizzo della volumetria è possibile solo mediante demoricostruzione che comporta un notevole svantaggio economico rispetto al valore del solo terreno edificabile, in una fase storica di ampia disponibilità a prezzi bassi di terreni edificabili o di fabbricati ad uso residenziale in buone condizioni. Per contro, un qualche valore può essere ricavato dal recupero di materiale di demolizione come mattoni, coppi e travature antichi. Si ritiene in via equitativa che per entrambi i lotti in questione, possa essere ipotizzata a forfait un'indennità di € 40.000,00 cadauno secondo una valutazione "a sito e cementi".

INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Per quanto riguarda le **indennità aggiuntive** per eventuali fittavoli o proprietari coltivatori diretti (v. *infra*), che, come già detto, in questa sede vengono presunte per ragioni di capienza finanziaria ma in caso di richiesta andranno ovviamente documentate, si calcolano moltiplicando la superficie di esproprio per il Valore Agricolo Medio (VAM). Gli ultimi VAM disponibili alla data odierna sono quelli del 2019 (valori 2018) per Reggio Emilia e del 2020 (valori 2019) per Modena, questi ultimi invariati rispetto all'anno precedente; si noti che è di imminente uscita il VAM 2020

⁷⁸ Buon accesso: 1,050, forma regolare: 1,050.

della Provincia di Reggio Emilia, al quale ci si dovrà attenere, e che potrebbe portare valori in ribasso. I valori sono:

- Comune di Rubiera (regione agraria n.5)
 - seminativo: € 3,6/mq
 - seminativo irriguo: € 4,8/mq
- Comune di Campogalliano (regione agraria n. 5 MO)
 - seminativo: € 2,42/mq
 - seminativo irriguo: € 2,73/mq
 - prato irriguo: € 1,68/mq
- Comune di Modena (regione agraria n.6 MO)
 - seminativo: € 2,89/mq
 - seminativo irriguo: € 3,44/mq
 - vigneto: € 4,88/mq
 - vigneto DOC: € 5,46/mq
 - vigneto DOC irriguo: € 5,84/mq

Per quanto riguarda i seminativi, al fine di conferire la capienza finanziaria, si presume il carattere irriguo data la promiscuità con il fiume Secchia e l'ambiente saturo di risorse idriche. Per i due vigneti interessati non è stato possibile appurare se siano DOC e irrigui o meno. Si applica il VAM del DOC, che è più vicino al valore OVA del vigneto semplice e ai valori di mercato. Il VAM incolto sterile non serve perché le indennità aggiuntive si applicano solo a terreni coltivati (e quindi, evidentemente, coltivabili). Per la stessa ragione, non serve nemmeno il VAM incolto produttivo. Le indennità aggiuntive vengono calcolate solo sulle superfici di esproprio⁷⁹.

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Per quanto riguarda l'**indennità di occupazione**, essa va distinta tra indennità di occupazione temporanea preordinata all'esproprio (art. 22-*bis* tues) e indennità di occupazione non preordinata all'esproprio (cantiere). La prima è eventuale, e dipende dalla decisione se avvalersi o meno della relativa procedura per anticipare l'espropriazione. Non se ne ravvede la necessità: essendo l'opera sufficientemente localizzata, ove sia il caso di procedere con una procedura accelerata, si può espropriare direttamente ai sensi dell'art. 22. L'amministrazione, tuttavia, deve essere consapevole che il ricorso a tale strumento non è finanziato.

La seconda tipologia di occupazione è quella qui quantificata; essa sconta un grado di incertezza sui tempi. Si suppone un'occupazione progressiva dietro l'andamento dei lavori, e limitata al tempo necessario per gli stessi: vengono ipotizzati 6 mesi. Il criterio

⁷⁹ Potrebbe forse sostenersi che se il fittavolo è costretto ad abbandonare l'intero fondo a causa dell'esproprio parziale, a lui comunque spetti l'indennità commisurata all'intero fondo rilasciato, indipendentemente dall'indennità di esproprio. Tuttavia, a parte considerazioni equitative ed extragiuridiche (al fittavolo, magari recente, è riconosciuta una somma assolutamente ingente e sproporzionata, pari quasi a quella del proprietario, quando semplicemente egli deve spostarsi e prendere in affitto altri terreni), non pare comunque il caso degli ambiti qui considerati.

sarà quello del dodicesimo annuo di una virtuale indennità di esproprio ai sensi dell'art. 50 TUE, il che significa, ipotizzando sei mesi, un ventiquattresimo dell'indennità di esproprio virtuale. Il valore al metro quadro adoperato per calcolare la somma capitale (cioè la virtuale indennità di esproprio dell'area occupanda) è lo stesso della limitrofa porzione in esproprio.

SPESE PER RIDETERMINAZIONI

Per quanto riguarda costi di eventuali Collegi tecnici per le rideterminazioni dell'indennità di esproprio, e successive eventuali perizie in Corte d'Appello, che potrebbero gravare sull'Autorità Espropriante ai sensi dell'art. 21.6 TUEs, si liquidano forfetariamente **€ 60.000,00**.

ACQUISTO AREE RESIDUE

Per quanto riguarda eventuali aree residue che l'Autorità Espropriante potrebbe trovarsi costretta ad acquistare giusta l'art. 16.11 del TUEs, si stanziavano **€ 40.000,00**.

SOPRASSUOLI

Per quanto riguarda eventuali pregiudizi a soprassuoli o sottosuoli non rilevati in assenza di stati di consistenza, si stanziavano **€ 20.000,00**.

IMPOSTE, NOTIFICHE, PUBBLICAZIONI ED IMPREVISTI

Per imprevisti, si stanziava il 15% sull'insieme delle voci indennitarie.

TABELLA ANALITICA

Nella seguente **tabella analitica** è riportato il calcolo indennitario per ciascun singolo mappale. Nella colonna dello stato dei beni, ARG sta per argine, INV vaso esistente, NAT ambiente naturalizzato, MAN manufatti, PER pertinenze, VIG vigna, SEM seminativo, INC PR incolto produttivo, STR strada. È stato ommesso per ragione di spazio il parametro della giacitura, uguale per tutti. Non sono state inserite le aree pubbliche e demaniali, non oggetto di esproprio. Oltre agli interventi noti (B-D-E-M-H1-H2) sono stati aggiunti i seguenti interventi: **K** interventi del lotto 2 sull'argine esistente a est dell'intervento M; **Y** acquisizione vaso esistente, sempre al lotto 2. Gli altri interventi (A-C-I-L) non sono riportati perché non contemplano espropri od occupazioni.

ambito di esproprio	lotto	intervento	comune	se f	mp	superficie totale catastale	superficie esproprio	superficie occupazione	superficie relitto depr. lato campagna	% deprezz. lato campagna	superficie relitto depr. lato invaso	% deprezz. lato invaso	stato luoghi	€/mq neutro esproprio	accesso	forma	fertilità	ubicazione	ampiezza	€/mq specifico	VAM	€ espr.	€ occ.	€ depr.	€ agg.	€ tot
1	1	D	RU	20	40	10320	10320	0	0	0%	0	0%	ARG NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.612,00	0,00	0,00	0,00	3.612,00
1	1	B	RU	20	38	22528	22528	0	0	0%	0	0%	INV NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	7.884,80	0,00	0,00	0,00	7.884,80
1	1	B	RU	21	10	3192	3192	0	0	0%	0	0%	INV NAT ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.117,20	0,00	0,00	0,00	1.117,20
2	1	E	CG	33	113	2040	587	615	1453	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	3,66	2,73	2.145,56	93,66	0,00	1.602,51	3.841,73
2	1	E	CG	33	114	25390	1044	1263	24252	0%	94	30%	SEM	4,50	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	4,04	2,73	4.217,63	212,60	113,92	2.850,12	7.394,27
2	1	E	CG	33	115	4640	809	930	10	0%	3821	30%	SEM	4,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	3,85	2,73	3.112,63	149,09	4.410,39	2.208,57	9.880,68
2	1	E	CG	33	289	1515	0	5	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	4,04	2,73	0,00	0,84	0,00	0,00	0,84
2	1	E	CG	33	290	7910	145	237	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	4,04	2,73	585,78	39,89	0,00	395,85	1.021,53
2	1	E	CG	33	324	35476	2199	2653	24427	0%	8850	10%	SEM	4,50	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	4,04	2,73	8.883,69	446,57	3.575,29	6.003,27	18.908,82
2	1	E	CG	33	325	1140	72	135	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	3,66	2,73	263,17	20,56	0,00	196,56	480,29
2	1	E	CG	34	43	732	30	55	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	4,04	2,73	121,20	9,26	0,00	81,90	212,35
3	1	D	MO	61	6	4652	4652	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.628,20	0,00	0,00	0,00	1.628,20
3	1	D	MO	61	7	7930	7930	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2.775,50	0,00	0,00	0,00	2.775,50
3	1	D	MO	61	8	32908	4181	2260	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,28	3,44	17.873,78	402,56	0,00	14.382,64	32.658,98
3	1	D	MO	61	8	32908	255	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	89,25	0,00	0,00	0,00	89,25
3	1	D	MO	61	62	15138	361	960	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	4,73	3,44	1.705,73	189,00	0,00	1.241,84	3.136,57
3	1	D	RU	21	11	3472	3472	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.215,20	0,00	0,00	0,00	1.215,20
3	1	D	RU	21	19	50698	2378	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	832,30	0,00	0,00	0,00	832,30
3	1	D	RU	21	20	466	466	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	163,10	0,00	0,00	0,00	163,10
3	1	D	RU	21	22	14917	2774	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	970,90	0,00	0,00	0,00	970,90
3	1	D	RU	21	23	30	30	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	10,50	0,00	0,00	0,00	10,50
5	2	H2	RU	14	123	2074	2074	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	725,90	0,00	0,00	0,00	725,90
5	2	H2	RU	14	124	11830	11830	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.140,50	0,00	0,00	0,00	4.140,50

AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA COMUNI DI RUBIERA (RE) - CAMPOGALLIANO (MO) - MODENA (MO)

5	2	K	RU	18	27	7253	4296	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.503,60	0,00	0,00	0,00	1.503,60
5	2	Y	RU	18	27	7253	2957	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.034,95	0,00	0,00	0,00	1.034,95
5	2	K	RU	18	28	5083	1504	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	526,40	0,00	0,00	0,00	526,40
5	2	Y	RU	18	28	5083	3579	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.252,65	0,00	0,00	0,00	1.252,65
5	2	K	RU	18	36	12990	12990	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.546,50	0,00	0,00	0,00	4.546,50
5	2	K	RU	18	37	45295	10796	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.778,60	0,00	0,00	0,00	3.778,60
5	2	Y	RU	18	37	45295	34499	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	12.074,65	0,00	0,00	0,00	12.074,65
5	2	H2	RU	19	7	3960	382	308	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	133,70	4,49	0,00	0,00	138,19
5	2	H2	RU	19	8	1066	1066	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	373,10	0,00	0,00	0,00	373,10
5	2	H2	RU	19	9	5008	5008	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.752,80	0,00	0,00	0,00	1.752,80
5	2	H2	RU	19	10	11781	11781	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.123,35	0,00	0,00	0,00	4.123,35
5	2	H2	RU	19	11	444	444	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	155,40	0,00	0,00	0,00	155,40
5	2	H2	RU	19	12	2032	2032	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	711,20	0,00	0,00	0,00	711,20
5	2	Y	RU	19	13	618	618	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	216,30	0,00	0,00	0,00	216,30
5	2	Y	RU	19	14	70390	70390	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	24.636,50	0,00	0,00	0,00	24.636,50
5	2	Y	RU	19	15	25100	25100	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	8.785,00	0,00	0,00	0,00	8.785,00
5	2	Y	RU	19	16	862	862	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	301,70	0,00	0,00	0,00	301,70
5	2	Y	RU	19	17	56449	56449	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	19.757,15	0,00	0,00	0,00	19.757,15
5	2	Y	RU	19	19	1450	1450	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	507,50	0,00	0,00	0,00	507,50
5	2	H2	RU	19	20	3052	3052	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.068,20	0,00	0,00	0,00	1.068,20
5	2	Y	RU	19	21	756	756	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	264,60	0,00	0,00	0,00	264,60
5	2	Y	RU	19	23	42794	42794	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	14.977,90	0,00	0,00	0,00	14.977,90
5	2	Y	RU	19	24	49293	49293	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	17.252,55	0,00	0,00	0,00	17.252,55
5	2	Y	RU	19	28	3202	3202	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.120,70	0,00	0,00	0,00	1.120,70
5	2	Y	RU	19	29	3333	3333	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.166,55	0,00	0,00	0,00	1.166,55
5	2	Y	RU	19	30	19554	19554	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	6.843,90	0,00	0,00	0,00	6.843,90
5	2	H2	RU	19	31	13588	13588	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.755,80	0,00	0,00	0,00	4.755,80
5	2	Y	RU	19	32	33980	33980	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	11.893,00	0,00	0,00	0,00	11.893,00
5	2	Y	RU	19	33	780	780	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	273,00	0,00	0,00	0,00	273,00
5	2	Y	RU	19	34	35111	35111	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	12.288,85	0,00	0,00	0,00	12.288,85
5	2	H2	RU	19	35	2060	2060	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	721,00	0,00	0,00	0,00	721,00
5	2	H2	RU	19	36	1722	1722	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	602,70	0,00	0,00	0,00	602,70
5	2	H2	RU	19	37	9740	9740	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.409,00	0,00	0,00	0,00	3.409,00

AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA COMUNI DI RUBIERA (RE) - CAMPOGALLIANO (MO) - MODENA (MO)

5	2	H2	RU	19	45	342	342	0	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	119,70	0,00	0,00	0,00	119,70
5	2	H2	RU	19	46	4350	1912	1079	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	669,20	15,74	0,00	0,00	684,94
5	2	H2	RU	20	4	424	424	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	148,40	0,00	0,00	0,00	148,40
5	2	H2	RU	20	5	9565	1350	1452	0	0%	0	0%	STR NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	472,50	21,18	0,00	0,00	493,68
5	2	H2	RU	20	6	1089	1089	0	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	381,15	0,00	0,00	0,00	381,15
5	2	H2	RU	20	11	23100	23100	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	8.085,00	0,00	0,00	0,00	8.085,00
5	2	Y	RU	20	13	40940	40940	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	14.329,00	0,00	0,00	0,00	14.329,00
5	2	Y	RU	20	16	8194	8194	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2.867,90	0,00	0,00	0,00	2.867,90
5	2	Y	RU	20	17	88533	88533	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	30.986,55	0,00	0,00	0,00	30.986,55
5	2	Y	RU	20	18	57	57	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	19,95	0,00	0,00	0,00	19,95
5	2	Y	RU	20	19	1739	1739	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	608,65	0,00	0,00	0,00	608,65
5	2	Y	RU	20	20	23327	23327	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	8.164,45	0,00	0,00	0,00	8.164,45
5	2	Y	RU	20	21	4061	4061	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.421,35	0,00	0,00	0,00	1.421,35
5	2	Y	RU	20	22	29280	29280	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	10.248,00	0,00	0,00	0,00	10.248,00
5	2	Y	RU	20	23	420	420	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	147,00	0,00	0,00	0,00	147,00
5	2	H2	RU	20	25	1670	285	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	99,75	0,00	0,00	0,00	99,75
5	2	Y	RU	20	25	1670	1385	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	484,75	0,00	0,00	0,00	484,75
5	2	H2	RU	20	27	61219	13595	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.758,25	0,00	0,00	0,00	4.758,25
5	2	Y	RU	20	27	61219	47624	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	16.668,40	0,00	0,00	0,00	16.668,40
5	2	Y	RU	20	28	54142	54142	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	18.949,70	0,00	0,00	0,00	18.949,70
5	2	Y	RU	20	29	37018	37018	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	12.956,30	0,00	0,00	0,00	12.956,30
5	2	Y	RU	20	30	3321	3321	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.162,35	0,00	0,00	0,00	1.162,35
5	2	Y	RU	20	31	64	64	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	22,40	0,00	0,00	0,00	22,40
5	2	Y	RU	20	32	3123	3123	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.093,05	0,00	0,00	0,00	1.093,05
5	2	Y	RU	20	33	13645	13645	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.775,75	0,00	0,00	0,00	4.775,75
5	2	Y	RU	20	34	8893	8893	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.112,55	0,00	0,00	0,00	3.112,55
5	2	Y	RU	20	35	42011	42011	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	14.703,85	0,00	0,00	0,00	14.703,85
5	2	Y	RU	20	36	112068	112068	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	39.223,80	0,00	0,00	0,00	39.223,80
5	2	Y	RU	20	37	10628	10628	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.719,80	0,00	0,00	0,00	3.719,80
5	2	H2	RU	20	39	710	17	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	5,95	0,00	0,00	0,00	5,95
5	2	Y	RU	20	39	710	693	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	242,55	0,00	0,00	0,00	242,55
5	2	H2	RU	21	7	24642	3118	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.091,30	0,00	0,00	0,00	1.091,30
5	2	Y	RU	21	7	24642	21524	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	7.533,40	0,00	0,00	0,00	7.533,40

AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA COMUNI DI RUBIERA (RE) - CAMPOGALLIANO (MO) - MODENA (MO)

5	2	Y	RU	21	8	172	172	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	60,20	0,00	0,00	0,00	60,20
5	2	Y	RU	21	9	23916	21977	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	7.691,95	0,00	0,00	0,00	7.691,95
5	2	Y	RU	21	9	23916	1939	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	678,65	0,00	0,00	0,00	678,65
5	2	H2	RU	21	18	28462	11549	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.042,15	0,00	0,00	0,00	4.042,15
5	2	Y	RU	21	18	28462	16913	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	5.919,55	0,00	0,00	0,00	5.919,55
5	2	Y	RU	21	19	50698	48320	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	16.912,00	0,00	0,00	0,00	16.912,00
5	2	Y	RU	21	22	14917	12143	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.250,05	0,00	0,00	0,00	4.250,05
5	2	H2	RU	21	64	282	282	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	98,70	0,00	0,00	0,00	98,70
5	2	H2	RU	21	68	672	672	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	235,20	0,00	0,00	0,00	235,20
5	2	H2	CG	32	92	13440	13440	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	4.704,00	0,00	0,00	0,00	4.704,00
5	2	H2	CG	32	93	7850	7850	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2.747,50	0,00	0,00	0,00	2.747,50
5	2	Y	CG	35	4	33750	33750	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	11.812,50	0,00	0,00	0,00	11.812,50
5	2	H2	CG	35	87	8720	8720	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	3.052,00	0,00	0,00	0,00	3.052,00
5	2	H2	CG	35	88	1480	1480	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	518,00	0,00	0,00	0,00	518,00
5	2	H1	MO	60	5	17340	1028	1423	0	0%	0	0%	ARG NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	359,80	20,75	0,00	0,00	380,55
5	2	H1	MO	60	6	4590	429	1084	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	150,15	15,81	0,00	0,00	165,96
5	2	Y	MO	60	8	59697	59697	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	20.893,95	0,00	0,00	0,00	20.893,95
5	2	Y	MO	60	31	1320	1320	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	462,00	0,00	0,00	0,00	462,00
5	2	H1	MO	60	250	1060	1060	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	371,00	0,00	0,00	0,00	371,00
5	2	H1	MO	60	251	2910	2910	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.018,50	0,00	0,00	0,00	1.018,50
5	2	H1	MO	60	253	93	93	0	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	32,55	0,00	0,00	0,00	32,55
5	2	H1	MO	60	254	1366	1366	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	478,10	0,00	0,00	0,00	478,10
5	2	H1	MO	60	256	2895	2895	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.013,25	0,00	0,00	0,00	1.013,25
5	2	H1	MO	60	363	776	776	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	271,60	0,00	0,00	0,00	271,60
5	2	H1	MO	60	364	104	104	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	36,40	0,00	0,00	0,00	36,40
5	2	H1	MO	60	365	20	20	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	7,00	0,00	0,00	0,00	7,00
5	2	Y	MO	60	401	7531	7531	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2.635,85	0,00	0,00	0,00	2.635,85
5	2	Y	MO	60	402	6469	6469	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2.264,15	0,00	0,00	0,00	2.264,15
5	2	Y	MO	60	403	1769	1769	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	619,15	0,00	0,00	0,00	619,15
5	2	Y	MO	60	404	2831	2831	0	0	0%	0	0%	INV	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	990,85	0,00	0,00	0,00	990,85
6	2	H2	RU	14	107	34147	48	373	0	0%	0	0%	STR NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	16,80	5,44	0,00	0,00	22,24
6	2	H2	RU	14	114	44797	4273	3287	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	1.495,55	47,94	0,00	0,00	1.543,49
6	2	H2	RU	14	130	31	31	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	10,85	0,00	0,00	0,00	10,85

AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA COMUNI DI RUBIERA (RE) - CAMPOGALLIANO (MO) - MODENA (MO)

6	2	K	RU	18	24	103300	161	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	56,35	0,00	0,00	0,00	56,35
6	2	H2	RU	19	3	70584	1685	1189	0	0%	0	0%	STR NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	589,75	17,34	0,00	0,00	607,09
6	2	K	RU	20	7	14629	19	89	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	85,50	16,69	0,00	91,20	193,39
6	2	K	RU	20	8	4543	1364	232	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	6.138,00	43,50	0,00	6.547,20	12.728,70
6	2	K	RU	21	6	6691	6691	0	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	30.109,50	0,00	0,00	32.116,80	62.226,30
6	2	H1	RU	21	63	1040	1040	0	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	4,49	4,80	4.668,30	0,00	0,00	4.992,00	9.660,30
6	2	H1	RU	21	66	2130	0	808	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	0,00	11,78	0,00	0,00	11,78
6	2	H1	RU	21	67	1083	1083	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	379,05	0,00	0,00	0,00	379,05
6	2	H1	RU	21	281	13117	646	637	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	4,49	4,80	2.899,73	119,14	0,00	3.100,80	6.119,67
6	2	H1	RU	21	284	1660	95	583	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	4,49	4,80	426,43	109,04	0,00	456,00	991,47
6	2	H1	RU	26	413	819	0	219	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	0,00	3,19	0,00	0,00	3,19
6	2	H2	CG	32	102	18	18	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	6,30	0,00	0,00	0,00	6,30
6	2	H2	CG	32	103	18	18	0	0	0%	0	0%	NAT	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	6,30	0,00	0,00	0,00	6,30
6	2	H1	MO	60	30	3130	0	178	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	0,00	2,60	0,00	0,00	2,60
6	2	H1	MO	60	52	5799	0	712	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	0,00	10,38	0,00	0,00	10,38
6	2	H1	MO	60	129	4120	118	645	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	41,30	9,41	0,00	0,00	50,71
6	2	H1	MO	60	129	4120	0	450	0	0%	0	0%	VIG	5,88	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	5,87	5,84	0,00	109,97	0,00	0,00	109,97
6	2	H1	MO	60	218	18501	146	409	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,00	1,00	1,05	0,95	4,71	3,44	688,13	80,32	0,00	502,24	1.270,69
6	2	H1	MO	60	258	7	7	0	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	2,45	0,00	0,00	0,00	2,45
6	2	H1	MO	60	316	8756	1404	573	0	0%	0	0%	INC PR	4,50	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	4,49	0,00	6.302,21	107,17	0,00	0,00	6.409,37
6	2	H1	MO	60	358	4519	1456	520	0	0%	0	0%	VIG	5,88	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	5,03	5,84	7.319,89	108,93	0,00	8.503,04	15.931,86
6	2	H1	MO	60	382	14811	2098	796	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	4,49	3,44	9.417,40	148,88	0,00	7.217,12	16.783,39
6	2	H1	MO	60	383	16314	2268	895	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	4,49	3,44	10.180,49	167,39	0,00	7.801,92	18.149,80
6	2	H1	MO	60	399	4759	835	299	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,28	3,44	3.569,63	53,26	0,00	2.872,40	6.495,28
6	2	H1	MO	60	400	411	410	147	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	4,06	3,44	1.665,11	24,88	0,00	1.410,40	3.100,39
6	2	H1	MO	60	419	16128	825	2373	0	0%	0	0%	INC PR	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	0,95	4,95	0,00	4.082,80	489,32	0,00	0,00	4.572,12
6	2	H1	MO	61	8	32908	4181	1333	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4,73	3,44	19.755,23	262,43	0,00	14.382,64	34.400,30
6	2	H1	MO	61	8	32908	255	927	0	0%	0	0%	ARG	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	89,25	13,52	0,00	0,00	102,77
7	2	H2	RU	14	397	13960	1695	1409	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	593,25	20,55	0,00	0,00	613,80
7	2	H2	RU	19	49	5495	428	0	0	0%	0	0%	PER	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45,00	0,00	19.260,00	0,00	0,00	0,00	19.260,00
7	2	H2	RU	19	49	5495	428	0	0	0%	0	0%	STR	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,35	0,00	149,80	0,00	0,00	0,00	149,80
7	2	H2	CG	35	11	9166	442	0	0	0%	0	0%	PER	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45,00	0,00	19.890,00	0,00	0,00	0,00	19.890,00
7	2	H1	MO	60	18	9352	5	55	0	0%	0	0%	INC PR	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	0,00	22,50	10,31	0,00	0,00	32,81

AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO CASSA DI ESPANSIONE FIUME SECCHIA COMUNI DI RUBIERA (RE) - CAMPOGALLIANO (MO) - MODENA (MO)

7	2	H1	MO	60	32	3529	0	81	0	0%	0	0%	INC PR	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	0,00	0,00	15,19	0,00	0,00	15,19
7	2	H1	MO	60	101	1067	0	93	0	0%	0	0%	INC PR	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45,00	0,00	0,00	174,38	0,00	0,00	174,38
7	2	H1	MO	60	320	10723	190	467	0	0%	0	0%	INC PR	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	0,00	855,00	87,56	0,00	0,00	942,56
9	3	M	RU	18	5	111083	2163	2180	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	5,21	4,80	11.267,74	473,18	0,00	10.382,40	22.123,32
9	3	M	RU	18	9	20180	118	21	0	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	4,06	4,80	479,23	3,55	0,00	566,40	1.049,18
9	3	M	RU	18	14	51210	12353	5140	22590	15%	16267	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	55.588,50	963,75	22.568,40	59.294,40	138.415,05
9	3	M	RU	18	23	30853	3673	914	0	0%	27165	10%	SEM	4,50	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	4,06	4,80	14.916,97	154,67	11.032,39	17.630,40	43.734,42
9	3	M	RU	18	31	32821	6963	3622	3535	95%	22323	25%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	5,21	4,80	36.272,44	786,17	46.566,04	33.422,40	117.047,06
9	3	M	RU	18	32	22904	2714	1293	20190	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	5,21	4,80	14.138,07	280,65	0,00	13.027,20	27.445,93
9	3	M	RU	18	34	24737	5475	3051	10184	40%	9077	50%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	5,21	4,80	28.520,99	662,23	44.863,12	26.280,00	100.326,34
9	3	M	RU	18	53	2783	366	212	1114	95%	1303	95%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	1.647,00	39,75	10.332,68	1.756,80	13.776,23
9	3	M	RU	18	55	14929	5347	2101	5568	60%	4014	70%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,28	4,80	22.858,43	374,24	26.293,82	25.665,60	75.192,08
9	3	M	RU	18	56	480	147	45	11	60%	322	70%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,28	4,80	628,43	8,02	991,80	705,60	2.333,84
9	3	M	RU	18	57	1231	375	151	427	60%	429	70%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,28	4,80	1.603,13	26,90	2.379,04	1.800,00	5.809,06
9	3	M	RU	18	112	50982	1705	736	0	0%	49277	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	4,96	4,80	8.458,93	152,15	24.447,55	8.184,00	41.242,63
9	3	M	RU	18	113	50338	6122	3975	14325	5%	31733	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	4,96	4,80	30.372,77	821,71	19.297,03	29.385,60	79.877,11
9	3	M	RU	18	117	62500	16654	7205	18134	60%	27712	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	4,96	4,80	82.624,66	1.489,41	67.729,00	79.939,20	231.782,27
9	3	M	RU	20	3	12496	3570	1486	4915	15%	4011	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	16.065,00	278,63	5.122,58	17.136,00	38.602,20
9	3	M	RU	20	7	14629	4331	1771	4272	15%	6026	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	19.489,50	332,06	5.595,30	20.788,80	46.205,66
9	3	M	RU	20	8	4543	138	90	1052	0%	3353	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,80	621,00	16,88	1.508,85	662,40	2.809,13
9	3	M	RU	21	3	22950	2777	2211	5258	0%	14915	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	0,95	4,95	4,80	13.742,95	455,91	7.381,21	13.329,60	34.909,67
9	3	M	RU	21	269	1854	48	158	1806	0%	0	0%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	0,95	4,95	4,80	237,54	32,58	0,00	230,40	500,52
9	3	M	RU	21	270	4815	20	659	4795	0%	0	0%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	4,49	4,80	89,78	123,25	0,00	96,00	309,03
9	3	M	RU	21	271	343	214	70	0	0%	129	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	0,95	4,95	4,80	1.059,05	14,43	63,84	1.027,20	2.164,53
9	3	M	RU	21	273	9902	1408	1213	3670	0%	4812	10%	SEM	4,50	1,05	1,05	1,00	1,05	0,95	4,95	4,80	6.967,98	250,12	2.381,39	6.758,40	16.357,88
9	3	M	RU	21	278	57259	7221	6630	11185	60%	38353	10%	SEM	4,50	1,00	1,05	1,00	1,05	0,95	4,71	4,80	34.033,93	1.302,02	49.706,69	34.660,80	119.703,43
9	3	M	RU	21	280	23886	2499	2697	19590	10%	1797	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	4,49	4,80	11.217,39	504,42	9.600,09	11.995,20	33.317,10
9	3	M	RU	21	281	13117	950	1196	1013	0%	11154	10%	SEM	4,50	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	4,49	4,80	4.264,31	223,69	5.006,75	4.560,00	14.054,75
10	3	M	RU	21	254	44	44	0	0	0%	0	0%	MAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
10	3	M	RU	21	255	2030	2030	0	0	0%	0	0%	MAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
10	3	M	RU	21	256	128	128	0	0	0%	0	0%	MAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
10	3	M	RU	18	89	2500	2500	0	0	0%	0	0%	MAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
10	3	M	RU	18	90	70	70	0	0	0%	0	0%	MAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00

IV – CONCLUSIONI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO					
per lotti					
	ESPROPRIO	OCCUPAZIONE	DEPREZZAMENTI	AGGIUNTIVA	TOTALE
LOTTO 1	59.208,10	1.564,04	8.099,60	28.963,26	97.835,00
LOTTO 2	622.047,48	2.348,46	0,00	89.993,76	714.389,70
LOTTO 3	497.165,70	9.770,37	362.867,55	419.284,80	1.289.088,42
TOTALE	1.178.421,28	13.682,86	370.967,15	538.241,82	2.101.313,12
per interventi					
	ESPROPRIO	OCCUPAZIONE	DEPREZZAMENTI	AGGIUNTIVA	TOTALE
INTERVENTO B	9.002,00	0,00	0,00	0,00	9.002,00
INTERVENTO D	30.876,45	591,56	0,00	15.624,48	47.092,49
INTERVENTO E	19.329,65	972,48	8.099,60	13.338,78	41.740,51
INTERVENTO H1	76.103,23	2.155,60	0,00	51.238,56	129.497,40
INTERVENTO H2	95.920,00	132,66	0,00	0,00	96.052,66
INTERVENTO K	46.744,45	60,19	0,00	38.755,20	85.559,84
INTERVENTO M	497.165,70	9.770,37	362.867,55	419.284,80	1.289.088,42
INTERVENTO Y	403.279,80	0,00	0,00	0,00	403.279,80
TOTALE	1.178.421,28	13.682,86	370.967,15	538.241,82	2.101.313,12
SPESE PER RIDETERMINAZIONI					60.000,00
AREE RESIDUE					40.000,00
SOPRASSUOLI					20.000,00
tot. parz.					2.221.313,12
IMPOSTE, NOTIFICHE, PUBBLICAZIONI, IMPREVISTI (15%)					333.196,97
2.554.510,08 €					

Gli oneri di esproprio sono riportata con valori disaggregati per ciascun lotto e per ciascun intervento, in modo da consentire la formulazione di qualunque scenario. Si ricorda che, come non è escluso che nel prosieguo della procedura espropriativa possano verificarsi determinazioni indennitarie più gravose anche a seguito degli stati di consistenza o del contraddittorio con le ditte che possano emergere fattori non considerati, così non è escluso che, al contrario, una parte della somma sopra quantificata possa essere risparmiata, ad esempio se non si verificheranno imprevisti, se non saranno documentati dalle ditte i diritti alle indennità aggiuntive, se i proprietari cederanno gratuitamente i sedimi dell'argine dell'intervento M, e così via.

Padova, 22 aprile 2020

In fede
PAOLO LORO

V – ALLEGATI

COMPARABILI, VALORI OVA