

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI SALA BAGANZA

COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI  
DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO  
DEL TORRENTE SCODOGNA A  
TALIGNANO - II LOTTO

PROGETTO ESECUTIVO - SECONDO STRALCIO

|                                               |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|
| OGGETTO:<br><br><b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b> | ELABORATO:<br><br><b>R01</b> |
|                                               | DATA: AGOSTO 2020            |
|                                               | AGG.:                        |

Progettista:  
Prof. Ing. Alberto Bizzarri

Collaborazioni:  
Ing. Angelo M. Zanotti  
Geom. Davide Finamore

## **PROVINCIA DI PARMA**

### **COMUNE DI SALA BAGANZA**

#### **COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DEL TORRENTE SCODOGNA A TALIGNANO – II LOTTO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il progetto esecutivo delle opere di completamento degli interventi di riduzione del rischio idraulico del Torrente Scodogna ha previsto la sistemazione idraulica dell'alveo del torrente Scodogna, dal bivio della strada per Talignano alla confluenza del Torrente Solvara in corrispondenza del confine comunale con Fornovo Taro, per adeguare la officiosità al valore della portata di piena al colmo di ricorrenza bisecolare.

Nel tratto di valle della sistemazione, per uno sviluppo di circa 0,8 km, l'alveo scorre in adiacenza alla strada di Neviano dei Rossi, e comprende due strozzature, costituite da un ponte di accesso ad una strada privata, con luce a rischio di entrata in pressione in occasione della portata di progetto, e da un breve tratto di ridotta larghezza, confinato in destra idraulica da una ripida scarpata collinare ed in sinistra idraulica da difese spondali e da un arginello, realizzato dopo la piena disastrosa dell'11 giugno 2011 a difesa di un vicino fabbricato residenziale.

A valle delle strozzature l'alveo si sviluppa in adiacenza alla strada, e ne è previsto il risezionamento con aumento della larghezza al fondo da quattro a sei metri, sempre al fine di adeguarne la officiosità idraulica alla portata di progetto.

Con modalità analoghe a quelle utilizzate dall'Amministrazione Comunale preliminarmente alla esecuzione dei lavori di primo stralcio, anche in fase di redazione del progetto dei lavori di completamento, il Comune ha invitato i proprietari dei terreni interessati da questi ultimi lavori a sottoscrivere accordi bonari, con conseguente rinuncia all'avvio di procedimenti coattivi, convenendo con gli stessi:

- la messa a disposizione delle fasce di terreno interessate dai lavori di scavo e di deposito delle terre per la formazione di rilevati di contenimento delle piene, necessari per la riduzione del rischio idraulico;
- il consenso, in fase di esecuzione dei lavori, all'occupazione temporanea di una parte dei fondi, per il transito di mezzi d'opera e per il deposito dei materiali di scavo;
- la compensazione fra il ristoro al privato per i danni arrecati e per quanto concesso, in sede di esecuzione dei lavori e dopo, con l'incremento di valore della proprietà;

- il ripristino a cura e spese dell'Amministrazione comunale di Sala Baganza, a lavori ultimati, dei terreni interessati dall'esecuzione dei lavori, in modo da rendere possibile il loro successivo riutilizzo.

Simili accordi bonari sono stati sottoscritti con tutti i proprietari interessati dalla esecuzione dei lavori di completamento, ad eccezione della proprietà dei Sigg. Savi Sergio, Savi Carla e Argenti Vanna, con i quali non è stato possibile raggiungere l'accordo.

I terreni interessati a procedura d'esproprio riguardano l'intera particella 31 con sviluppo a lato della strada comunale, nonché parte di terreno della particella 56, peraltro già in gran parte occupata dall'argine realizzato dopo la piena dell'11 giugno 2011 dal Servizio Tecnico di Bacino della Regione.

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, lo scrivente progettista ha quindi provveduto ad elaborare il piano particellare, limitatamente alle aree da occupare di proprietà dei Sigg. Savi Sergio, Savi Carla e Argenti Vanna,

Per i prezzi unitari dei terreni da acquisire, si sono considerati i prezzi di mercato relativi a terreni agricoli seminativi.

Si segnala che i ritardi nell'acquisizione dei terreni di proprietà dei Sigg. Savi Sergio, Savi Carla e Argenti Vanna, impediranno la celere esecuzione dei lavori di risezionamento, di riprofilatura e di sistemazione spondale di un tratto critico dell'alveo con riflessi negativi sulla sicurezza idraulica della proprietà dello stesso frontista e della strada comunale adiacente che permarrà a lungo nell'attuale condizione di pericolosità idraulica. Le conseguenze si estenderanno anche lungo tutto il tratto a monte interessato dal rigurgito prodotto dalla strozzatura non rimossa; tale tratto comprende la luce del ponte privato di accesso alle particelle 61 e 244, le particelle 286 e 289 a valle del ponte e, a monte dello stesso, un tratto della strada comunale di Neviano dei Rossi con tracciato adiacente all'alveo del Torrente Scodogna.

Il rigurgito provocato dalla esistente strozzatura non rimossa a causa della ritardata acquisizione dei terreni, valutabile in alcuni decimetri di altezza, e comporterà il rischio di allagamento di locali di civile abitazioni e di aree cortilive, nonché l'interruzione del traffico, la difficoltà di circolazione di veicoli durante il passaggio dei colmi di piena per uno sviluppo totale di circa 600 m.

Come risulta dall'allegato computo metrico estimativo delle opere previste dal progetto che non potranno essere eseguite a causa della ritardata acquisizione delle aree ammonta ad € 10.472,00.

**RELAZIONE AL PIANO PARTICELLARE DELLE ESPROPRIAZIONI**  
**PROGETTO ESECUTIVO**

**SUPERFICI INTERESSATE**

E' prevista l'acquisizione:

- ✓ dell'intera particella 31,

estesa 1.600 mq., censita presso il Catasto Terreni e configurantesi planimetricamente quale una striscia di terreno lunga 170 mt., della larghezza massima di 12 mt. circa, la quale si sviluppa in fregio al lato orientale della strada comunale Talignano-Cafragna, immediatamente a sud del centro abitato di Talignano ed in riva sinistra del torrente Scodogna, il quale pare già avere eroso parte della superficie considerata

L'area ha caratteristiche prettamente prative, in quanto la modesta estensione e la sua conformazione geometrica – sviluppata in lunghezza e con larghezza variabile – ne renderebbe oltremodo complesso ed oneroso l'utilizzo per altre colture.

Inoltre, come detto, una sia pur marginale porzione già si caratterizza quale pertinenza dell'acqua pubblica, con presenza di vegetazione arborea cresciuta spontaneamente.

L'immobile risulta di proprietà dei Sigg.ri Argenti Vanna – Savi Carla – Savi Sergio per 1/3 ciascuno.

- ✓ di parte della particella 56,

censita presso il Catasto Fabbricati, insiste su complessivi mq. 1.620 di terreno (dei quali mq. 261 indicativamente da occuparsi permanentemente), pertinenza di una serie di fabbricati accatastati con diversi subalterni in parte di proprietà dei Sigg.ri Argenti Vanna – Savi Carla – Savi Sergio per 1/3 ciascuno ed in parte della Sig.ra Savi Martina.

Detti edifici sono censiti – quanto a categoria catastale – parte quali abitazioni di tipo economico A/3, parte quali magazzini e locali di deposito C/2 e con altresì una rimessa /autorimessa C/6.

La superficie da apprendersi già si caratterizza prevalentemente quale area arginata sopraelevata rispetto il piano campagna (con presenza di un olmo e di un ciliegio di circa 2 anni), ed in modesta misura quale area di pertinenza prospiciente fabbricato ad uso magazzino presumibilmente intestato – sulla scorta di sommarie indicazioni apprese - ai Sigg.ri Argenti Vanna – Savi Carla – Savi Sergio

## **NORMATIVA DA APPLICARSI**

Occorre specificare che per quanto attiene gli aspetti indennitari il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001 n° 327) prende in considerazione tre fattispecie:

- ✓ le aree edificabili (articolo 37)
- ✓ le aree legittimamente edificate (articolo 38)
- ✓ le aree non edificabili (articolo 40 e seguenti)

In ordine alla possibilità legale di edificare occorre - ai fini espropriativi - rifarsi all'articolo 20, comma 1, della Legge Regionale 19 dicembre 2002 n° 37 ("Disposizioni regionali in materia di espropri"), sulla scorta del quale è da ritenersi che la stessa nel Comune di Sala Baganza sussista:

- ✓ nelle aree che il Piano Strutturale Comunale classifica – all'interno di apposita perimetrazione – quale "territorio urbanizzato" (diverso pertanto dal "territorio urbanizzabile" e dal "territorio rurale");
- ✓ nelle aree laddove l'edificabilità venga riconosciuta dalle previsioni del P.O.C."

Di conseguenza, visti gli elaborati del vigente strumento urbanistico comunale, la particella 31, in quanto superficie posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è da considerarsi ai fini espropriativi "non edificabile", considerato altresì che essa rientra sia nella fascia di rispetto della strada comunale ai sensi del Codice della Strada che della fascia di rispetto dei corpi idrici

Invece la superficie interessata dai lavori ricadente entro la particella 56, in quanto pertinenza di edifici, è da ritenersi - sempre ai fini prettamente espropriativi - "edificata".

Per quest'ultima, pur prefigurandosi l'espropriazione di una modesta estensione, si andrà giuridicamente a verificare la fattispecie dell'esproprio parziale di bene unitario di cui all'articolo 33, comma 1, del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327, il quale prevede che l'indennità di espropriazione venga commisurata alla diminuzione di valore che patirà l'immobile.

Occorre pertanto in merito applicare il criterio del cosiddetto "valore differenziale", in relazione al quale preme annotare come detta stima possa essere effettuata – come da costante giurisprudenza in merito - detraendo dal valore venale che l'intero cespite aveva prima

dell'esproprio il valore successivamente attribuibile alle parti non espropriate, oppure - in alternativa (e non a sommatoria) - calcolando la diminuzione di valore mediante il computo delle singole perdite, aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri che incidendo sulla parte residua ne riducono il valore.

Considerata la sopra evidenziata scarsa incidenza dell'espropriazione, risulta innegabilmente opportuno, per non dire ineludibile, avvalersi del secondo dei richiamati criteri di stima, atteso che il primo viene ordinariamente applicato laddove l'esproprio impatta significativamente sull'orditura poderale o sui compendi immobiliari, sconfigurandoli e pertanto arrecando un significativo "danno indiretto", situazione evidentemente non ricorrente nel caso dell'opera oggetto della presente, che come chiarito comporterà nella sostanza un mero avvicinamento dell'esistente argine ad uno degli edifici insistenti sulla particella.

### **QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREA NON EDIFICABILE**

Il valore da attribuirsi andrà determinato – *"... in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo ..."* come postulato dall'articolo 40, comma 1, del Testo Unico in materia di espropriazioni e quindi con riferimento al valore di mercato attribuibile ai beni sulla scorta delle loro caratteristiche essenziali, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10 giugno 2011, la quale ha nella sostanza dichiarato costituzionalmente illegittima l'applicazione del criterio del Valore Agricolo Medio ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione provvisoria.

Si sottolinea come i valori di mercato vengano di regola riferiti ad una determinata tipologia di terreni e ad una certa zona: essi sono pertanto indicativi, in quanto il prezzo di compravendita varia in considerazione di particolari caratterizzazioni morfologiche, gravami, difformità geometriche, investimenti fondiari ecc. (siano essi di segno positivo che negativo) e della dinamica della contrattazione fra acquirente e venditore.

Da informazioni assunte presso operatori del settore (pure caratterizzato da grave stato di crisi stante la sostanziale assenza di domanda) le più ottimistiche quotazioni ipotizzabili - rilevate nel tradizionale sistema di misurazione della biolca parmigiana equivalente a mq. 3.081 - sono quelle di € 3.500,00 / biolca pari ad € 1,14 / mq., considerate le sopra richiamate caratteristiche (dimensionali e geometriche), l'oggettiva esondabilità, il concreto rischio di erosione, l'allocazione in contesto collinare oltre che la caratterizzazione prettamente prativa.

**QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREA DI PERTINENZA IMMOBILE ADIBITO AD USO MAGAZZINO/DEPOSITO IN ZONA OMOGENEA AGRICOLA**

Come sopra rilevato parte preminente della superficie interessata corrisponde ad area sulla quale già insiste struttura arginale in terra battuta, equiparabile quanto a valore a quello del terreno non edificabile come sopra stimato.

Riguardo invece l'ulteriore superficie di pertinenza da apprendersi, posta a circa 20 mt. dal propinquo edificio ed attualmente caratterizzantesi per destinazione prativa, si ritiene congruo attribuire un valore di € 10/mq equitativamente stimato in quanto superficie destinata ad area cortilizia, essendo la stessa la più vicina alla natura della considerata area da espropriare.

Il valore indennitario attribuibile ai terreni sopra descritti andrà riconosciuto in ragione delle quote di proprietà condominiali attribuibili, rispettivamente, ai Sigg.ri Argenti Vanna – Savi Carla – Savi Sergio ed alla Sig.ra Savi Martina.

Venendo al fabbricato ad uso magazzino corrispondente alla porzione settentrionale edificata del compendio censito alla particella 56, l'accessibilità del medesimo rimarrà comunque inalterata anche a seguito della realizzazione dell'intervento.

La sua del tutto ipotetica utilizzabilità a fini reddituali potrà semmai subire una compressione di rilevanza del tutto marginale per effetto della restrizione dell'area propinqua potenzialmente al suo servizio.

Al fine di poter quantificare sotto il profilo economico l'ipotetico onere arrecato occorre innanzitutto stimare il valore oggi attribuibile al medesimo

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso non fornisce indicazioni attinenti gli immobili produttivi siti in zona extraurbana (il compendio in parola è allocato, come detto, fuori del centro abitato di Talignano, peraltro in direzione Cafragna, ove la strada asfaltata si interrompe).

Si rilevano pertanto i valori di mercato rapportati alla superficie lorda (espressi in €/mq.) degli immobili produttivi in stato conservativo "Normale" (e dunque mediano rispetto una scala di

valore comprendente anche le tipologie "Ottimo e "Scadente") in Comune di Sala Baganza in zona "Centrale / Capoluogo – Castellaro – Maiatico – Talignano", i quali nel 2° semestre 2019 risultavano i seguenti:

| Tipologia             | minimo | massimo |
|-----------------------|--------|---------|
| Capannoni industriali | 390,00 | 530,00  |
| Capannoni tipici      | 315,00 | 435,00  |

Preso come riferimento – considerata la tipologia del fabbricato e la sua allocazione - il valore minimo dei capannoni tipici, i coefficienti correttivi ritenuti congrui per ottenere con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- Vetustà = 0,65 (immobile edificato presumibilmente circa 70 anni orsono)
- Stato di conservazione = 0,60 (Mediocre)

Se ne ricava il seguente valore unitario stimato / mq. di superficie commerciale:

$$€ 315,00 / \text{mq.} \times 0,65 \times 0,60 = € 122,85 / \text{mq.}$$

il quale – nelle more dell'effettuazione di una più approfondita verifica catastale circa l'effettiva consistenza dell'edificio in questione – moltiplicato per i 138 mq. di estensione attribuiti catastalmente all'immobile sub 14 che si presume essere quello considerato, induce a stimare in € 16.953,30 - arrotondati ad € 17.000,00 - il più probabile valore da attribuirsi equitativamente al magazzino/locale di deposito preso in considerazione.

Applicando a detto valore un indice di deprezzamento massimo – equitativamente determinato considerata la modesta incidenza degli interventi da realizzarsi rispetto la fruibilità e quindi l'appetibilità dell'edificio – pari al 3%, ne deriva l'opportunità di riconoscere ai Sigg.ri Argenti Vanna – Savi Carla – Savi Sergio altresì un indennizzo pari ad € 510,00.

Si annota da ultimo come l'articolo 38 (recante "*Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata*"), comma 2, del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 disponga espressamente che "*2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.*"

Ne deriva che gli importi sopra riportati attinenti il deprezzamento dell'edificio sono tarati nella presunzione che lo stesso sia stato realizzato in forza di regolare autorizzazione.

Viceversa in caso di irregolarità insanabile non potrà essere espropriativamente attribuito alcun valore, mentre in caso di irregolarità sanabile il costo della pratica e della sanzione andrà ragionevolmente detratto dal prezzo ipotizzato.

## **Documentazione fotografica**



Argine mappale 56 vista da-nord



Mappale 31 vista da nord

### **QUADRO TECNICO ECONOMICO**

L'Importo delle opere ammonta a € 20.000, di cui € 10.605,40 per lavori, compresi oneri di sicurezza, come risulta dal quadro economico dell'opera, di seguito riportato:

|     |                                    |                  |
|-----|------------------------------------|------------------|
| A.1 | Lavori soggetti a ribasso          | 10.472,00        |
| A.2 | oneri della sicurezza              | 133,4            |
| A.3 | totale lavori                      | 10.605,40        |
| B   | SOMME A DISPOSIZIONE               |                  |
| B.1 | Iva sui lavori al 10 %             | 1.060,54         |
| B.2 | direzione lavori (compresa CNPAIA) | 263,60           |
| B.3 | Indennità per espropri             | 5.000,00         |
| B.4 | frazionamenti                      | 1.500,00         |
| B.5 | Imprevisti e arrotondamenti        | 1.570,46         |
| B.6 | TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE        | 9.394,60         |
| C   | <b>TOTALE FINANZIAMENTO</b>        | <b>20.000,00</b> |