



ARETHUSA

GEOLOGIA AMBIENTE TERRITORIO E SICUREZZA

committente:

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

incarico:

**Progetto definitivo per la realizzazione del
Parco Pirossina**
(recupero ambientale dell'ex cava in località
Pirossina con realizzazione di area feste)

riferimento:

PPE
Piano Particellare di Esproprio

ubicazione:

Castiglione delle Stiviere (Mn)

data:

Marzo 2021

a cura di:

Responsabile tecnico: Dott. Ermanno Dolci – OGL n. 333

**Relazione a cura di: Arch. Valerio Testa
Ing. Andrea Pellegrini**



ISO 9001
LL-C (Certification)



ISO 14001
LL-C (Certification)

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE	5

1. PREMESSA

Il presente documento è stato redatto, nell'ambito della progettazione definitiva del Parco Pirossina con il recupero ambientale dell'ex cava in località Pirossina e realizzazione di un'area feste, per poter attivare le procedure riguardanti le espropriazioni per pubblica utilità, che si rendono necessarie in seguito all'esecuzione di tale progetto.

Il comune interessato è quello di Castiglione delle Stiviere (MN), ambito in cui ricadono interamente i terreni soggetti ad esproprio.

Nello specifico, con deliberazione del Consiglio comunale 7 del 25/01/2021 è stata approvata in via definitiva la variante al Piano di Governo del Territorio, volta all'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, dando atto del parere favorevole di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, espresso dalla Provincia di Mantova e del fatto che non sono pervenute ulteriori osservazioni, ad esclusione dei pareri favorevoli di ATS Valpadana e ARPA Lombardia.

La programmazione urbanistica comunale identifica l'area di progetto con il codice 4.02.04.P e classifica come "giardini e parchi", "verde e spazi pubblici" l'area della cava vera e propria e "viabilità" la correlata strada vicinale della Busa di accesso all'area e in proprietà.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi regolamentano le succitate classi di servizio e in particolare:

- l'art. 13.2.4 norma le aree verdi, giardini e parchi;
- l'art. 13.3/13.3.9 – cod. 4.02.04.P Area naturalistico-ricreativa ex Cava Pirossina

13.3.9. Cod. 4.02.04.P –Area naturalistico-ricreativa ex Cava Pirossina:

Recupero ambientale, naturalistico-ricreativo del polo estrattivo mediante interventi di rinaturalizzazione con utilizzo ricreativo anche attraverso la realizzazione di attrezzature per il gioco, il tempo libero e la protezione civile (parco rurale) con la correlata viabilità di accesso, servizi di sosta e percorsi ciclopedonali, compatibili con le caratteristiche fisico-ambientali dei luoghi ed integrati con il paesaggio agrario circostante.

• Area assoggettata a vincolo preordinato all'espropriazione.

Al fine di consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione dell'intervento di recupero di cui sopra, viene apposto vincolo preordinato all'espropriazione sulle aree di proprietà privata di seguito individuate:

Fg. 44 Mapp. 74, 75, 78, 79, 80, 104, 105, 107, 109, 112, 114, 115, 117, 118, 119, 121 e 167 – mq. 127.712

Ai sensi del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e della LR 11 marzo 2005, n.12 i vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, ad opera della pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi, acquisiscono

efficacia quando diviene efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità e i medesimi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore della variante stessa, cioè dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.

Pertanto, ad oggi sull'area interessata dalla realizzazione del progetto in esame, è vigente il vincolo preordinato all'esproprio, decorrente dal giorno 03/03/2021, della durata di cinque anni, dunque con scadenza al giorno 02/03/2026, e sussiste la possibilità di approvare il progetto definitivo dell'opera, dichiarando, nel contempo, la pubblica utilità dell'opera e l'attivazione della procedura espropriativa, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del D.P.R. 327/2001.

In ottemperanza a queste disposizioni il progetto prevede un recupero morfologico e ambientale che contribuirà a dare all'area una nuova configurazione paesaggistica con fruibilità pubblica.

L'espropriazione di beni immobili e di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, è regolata dal Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia di Espropriazione, di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, pubblicato sulla G.U. 16/08/01 n.189 e D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 302 art. 22 e 22 bis.

Dopo aver raccolto le informazioni utili per poter determinare il valore di espropriazione, ed aver esperito i necessari sopralluoghi sull'area oggetto di intervento, si procede alla determinazione dei valori di esproprio.

Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'Autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo.

2. DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

L'area della ex cava Pirossina insiste sui terreni contraddistinti dai nn. di mappa 74, 75, 105, 107, 109, 112, 114, 115, 117, 118, 119, 121, 78, 79, 80, 104, 167 Foglio 44 censuario Castiglione delle Stiviere, estesi catastalmente per una superficie complessiva di mq 127.712, classificati come "seminativo irriguo" e "bosco ceduo"; il mappale n. 78 contiene un rustico.

L'area, come meglio illustrato nella relazione tecnica generale **RT1**, si presenta come una fossa depressa rispetto al piano campagna circostante, dagli 8 a 5 metri con scarpate subverticali che delimitano il contesto estrattivo.

Solo parte del settore orientale del mapp. 167 e il mappale 78, per una estensione di circa mq 7.620, risulta non interessato dall'attività di scavo ed è in continuità con la morfologia circostante naturale, pur essendo allo stato incolto.

L'area si può considerare degradata e rappresenta, per le caratteristiche morfologiche e di permeabilità, un punto di elevata vulnerabilità della falda freatica di poco soggiacente al fondo scavo.

L'area altresì, in applicazione della D.G.R. X/6308 del 06.03.2017 "*Approvazione dei contenuti della relazione di dettaglio relativa alla individuazione delle aree idonee e a quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e speciali della provincia di Mantova (art. 16 c. 2 Bis L.R. 26/2006)*" rientra tra i "*criteri escludenti*" per la localizzazione degli impianti individuati nella predetta delibera e quindi in essa non può essere realizzata una discarica di rifiuti urbani e speciali.

Dai sopralluoghi effettuati in prossimità dell'area di cava, nonché dall'esame delle foto satellitari, risulta chiaramente che l'area di cava non è stata soggetta ad alcun recupero ambientale e che neppure risulta stoccato, se non in misura estremamente ridotta, il terreno vegetale. L'unica vegetazione presente è costituita da sporadiche essenze arboree ed arbustive cresciute senza intervento antropico.

Pertanto l'area può essere considerata un "*incolto sterile*" mancando altresì di tutti i presidi necessari per svolgere l'attività agricola.

Infatti con il termine "*incolto sterile*" si definisce un terreno che non può, per le sue caratteristiche fisiche ed ubicazionali, essere adibito ad alcuna utilizzazione agricola.

L'incolto sterile è altresì incompatibile con l'applicazione dell'articolo 40 comma 2 del D.P.R. 327/01 (Testo Unico degli espropri) il quale presuppone che l'area sia non solo "*non effettivamente coltivata*", ma anche "*coltivabile*".

Per le valutazioni sopra espresse si stima che il valore dell'area sia di € 0,35/mq per le aree oggetto di escavazione e non recuperate e di € 1,00/mq per il terreno non escavato come precedentemente individuato.

Il rudere che insiste sul mappale 78 Foglio 44, visto il pessimo grado di conservazione e la necessità di abbatterlo ai fini della sicurezza, non ha alcun valore.

Si fa altresì presente che l'area per essere “messa in sicurezza” dal punto di vista morfologico e ambientale e per essere recuperata agli usi previsti dal PGT comunale, rappresenta un onere per l'amministrazione comunale.

Nella tabella riportata alla pagina seguente si riporta il dettaglio del Piano Particellare di Esproprio con distinzione di superfici, colture e relativi valori delle aree (alla voce Intestatario per AMBIENTAL GEO si intende AMBIENTAL GEO SOCIETÀ CONSORTILE A RESPONSABILITÀ LIMITATA).

N. d'ordine	Intestatario	Dati catastali								Sup. da espropriare e/o occupare mq	Indennità unitaria €/mq	Indennità di esproprio €	Coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria	Indennità cessione volontaria	Indennità di occupazione temporanea annua	INDENNITA' TOTALE €	
		Foglio	Particella	Sub	Reddito		Qualità	Classe	Sup. Totale mq								
					dominicale €	agrario €											
1	AMBIENTAL GEO	44	74	-	0,34	0,03	Bosco ceduo	1	110	110	0,35	39	0%	0	-	39	
2	AMBIENTAL GEO	44	75	-	38,24	37,93	Seminativo irriguo	3	6.120	6.120	0,35	2.142	0%	0	-	2.142	
3	AMBIENTAL GEO	44	78	-	-	-	Fabbricato diruto	-	1.620	1.620	1	1.620	0%	0	-	1.620	
4	AMBIENTAL GEO	44	79	-	1,3	0,22	Bosco ceduo	2	720	720	0,35	252	0%	0	-	252	
5	AMBIENTAL GEO	44	80	-	17,06	16,92	Seminativo irriguo	3	2.730	2.730	0,35	956	0%	0	-	956	
6	AMBIENTAL GEO	44	104	-	0,43	0.07	Bosco ceduo	2	240	240	0,35	84	0%	0	-	84	
7	AMBIENTAL GEO	44	105	-	49,43	49,02	Seminativo irriguo	3	7.910	7.910	0,35	2.769	0%	0	-	2.769	
8	AMBIENTAL GEO	44	107	-	66,37	65,82	Seminativo irriguo	3	10.620	10.620	0,35	3.717	0%	0	-	3.717	
9	AMBIENTAL GEO	44	109	-	26,75	26,53	Seminativo irriguo	3	4.280	4.280	0,35	1.498	0%	0	-	1.498	
10	AMBIENTAL GEO	44	112	-	8,75	8,68	Seminativo irriguo	3	1.400	1.400	0,35	490	0%	0	-	490	
11	AMBIENTAL GEO	44	114	-	0,56	0,56	Seminativo irriguo	3	90	90	0,35	32	0%	0	-	32	
12	AMBIENTAL GEO	44	115	-	34,37	34,09	Seminativo irriguo	3	5.500	5.500	0,35	1.925	0%	0	-	1.925	
13	AMBIENTAL GEO	44	117	-	73,55	72,94	Seminativo irriguo	3	11.770	11.770	0,35	4.120	0%	0	-	4.120	
14	AMBIENTAL GEO	44	118	-	0,06	0,06	Seminativo irriguo	3	10	10	0,35	4	0%	0	-	4	
15	AMBIENTAL GEO	44	119	-	0,37	0,04	Bosco ceduo	1	120	120	0,35	42	0%	0	-	42	
16	AMBIENTAL GEO	44	121	-	15,31	15,18	Seminativo irriguo	3	2.450	2.450	0,35	858	0%	0	-	858	
17	AMBIENTAL GEO	44	167	-	450,07	446,36	Seminativo irriguo	3	72.022	66.022	0,35	23.108	0%	0	-	23.108	
										6.000	1	6.000	0%	0	-	6.000	
										127.712							49.652

Il valore di indennità totale viene arrotondato a **50.000 €**.