



Regione Toscana



Comune di Empoli



Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno

Via G. Verdi, 16 - 50122 FIRENZE

tel: 055 240269; fax: 055 241458; e-mail: info@cbmv.it

Titolario 13_1_153

Torrente Orme (Lotto A). Cassa di espansione Orme 4. Ponte sul Torrente Orme e nuovo tracciato Via delle Coltelline.

Codice regionale DODS2019FI0006

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato		scala
EG_F09	<i>Piano particellare di esproprio</i>	-



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Francesco Piragino

PROGETTISTA

Ing. Jacopo Guerrini



PROGETTISTA STRUTTURALE BRIGLIA-PONTE

Ing. Salvatore Giacomo Morano



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Geom. Elena Gavazzi

Geom. Antonella Cafissi

GEOLOGI

Dott. Lorenzo Cirri

Dott. Tamara Cantini Casserini



gennaio 2020

***Torrente Orme (Lotto A). Cassa di espansione Orme 4. Ponte
sul Torrente Orme e nuovo tracciato Via delle Coltelline.***

Codice regionale DODS2019FI0006

Progetto definitivo

Elaborato EG_F09

Piano particellare di esproprio

Sommario

1. PREMESSA.....	5
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	5
3. INDENNITÀ.....	6
3.1. INDENNITÀ DI ESPROPRIO	6
3.2. SERVITÙ DI ALLAGAMENTO	6
3.3. OCCUPAZIONE TEMPORANEE.....	7
4. CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO, SERVITÙ DI ALLAGAMENTO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA	8
5. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....	9
6. QUADRO ECONOMICO DELLE SPESE PER ESPROPRI, SERVITÙ DI ALLAGAMENTO ED OCCUPAZIONI	
TEMPORANEE.....	10

1. Premessa

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione dei proprietari ovvero dei soggetti che risultino proprietari secondo i registri catastali dei terreni interessati dall'esproprio, dagli asservimenti e dalle occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto.

Il piano si compone di:

- Relazione descrittiva, in cui vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del T.U. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio e corrispondenti indennità offerte.
- Elaborati grafici che consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

2. Normativa di Riferimento

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche ed integrazioni;
- L. 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- L.R. 30/2005 "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità", così come modificata dalla L.R. 01/08/2016 n. 47;
- L.R. 67/2003 "Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività";
- D.G.R. 3/2020 "Modalità di calcolo dell'indennità di allagamento (Art. 31, comma 4, della L.R. n. 67/2003)".

3. Indennità

3.1. Indennità di esproprio

La determinazione dell'indennizzo da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un "ragionevole legame" con il valore venale, a garanzia di un "serio ristoro".

L'indennità relativa agli immobili da acquisire è determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

A) Area non edificabile

A1 - indennità base, determinata in relazione al valore venale;

A2 - 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 (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

A3 - indennità al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto A2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001);

B) Reliquati

E' data facoltà al proprietario richiedere all'autorità espropriante l'acquisizione delle porzioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre un'agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

C) Manufatti edilizi

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

3.2. Servitù di allagamento

L'art 31 della L.R. 67/2003, modificato dall'art. 11 della L.R. 47/2016, stabilisce il regime indennitario per la realizzazione di casse di espansione. Le procedure espropriative per la realizzazione di casse di espansione hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà derivanti dal periodico allagamento delle aree per le quali non si procede tramite ablazione del

diritto di proprietà. Ai proprietari delle aree soggette ad allagamento, è corrisposto un indennizzo pari a un terzo dell'indennità spettante per la medesima area in conformità ai criteri previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazione. L'indennizzo può essere incrementato fino al massimo di un ulteriore terzo, proporzionalmente all'aumento di frequenza di allagamento, così come determinata nel progetto dell'opera idraulica secondo le modalità di calcolo definite nella D.G.R. 3/2020. Si rimanda a riguardo alla *Relazione idrologica e idraulica*.

Nelle aree soggette a servitù di allagamento, secondo quanto previsto dall'Allegato A alla D.G.R. 3/2020, *sono di norma consentite tutte le attività agricole e quelle ad esse collaterali e compatibili, con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.*

Fatte salve le ordinarie partiche agricole, non sono ammessi di norma:

- *Sbancamenti o rialzamenti dei terreni che pregiudichino la funzionalità dell'opera;*
- *Interventi di modifica della superficie permeabile dell'opera;*
- *Interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale;*
- *Interventi per la costruzione di nuovi edifici o manufatti di qualunque genere;*
- *Deposito o stoccaggio fisso di materiali o mezzi che potrebbero essere sollevati e trasportati durante l'evento di piena.*

3.3. Occupazione temporanee

Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua. (art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001).

4. Calcolo delle Indennità di Esproprio, Servitù di Allagamento ed Occupazione Temporanea

La stima dei costi di esproprio è redatta in base agli elementi riportati negli elaborati grafici (*Planimetria Catastale*), e nel piano particellare di esproprio riportato al capitolo 5 e redatto in base alle risultanze delle visure catastali.

Al fine di determinare le indennità da corrispondere ai proprietari, è stato utilizzato il metodo sintetico – comparativo partendo dall'esame del prezzo di beni comparabili (per destinazione urbanistica, utilizzo, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, collocazione) in transazioni commerciali avvenute in epoche recenti nelle zone limitrofe a quella delle opere in questione.

Secondo le ricerche effettuate sono stati pertanto assunti come riferimento, in base alle caratteristiche specifiche dei vari appezzamenti, i seguenti valori:

- 3,50 € / mq per aree agricole a seminativo
- 1,50 € / mq per aree agricole a bosco, canneto ed incolto
- 1,00 € / mq per aree ad incolto sterile (viabilità) e strade
- 5,00 € / mq per aree agricole a vigneto

L'entità dell'indennizzo da corrispondere alle singole Ditte, fa riferimento inoltre, a quanto previsto dall'art. 50 DPR 327/2001. Nel calcolo è stato considerato che le aree vengano considerate occupate per un periodo complessivo di dodici mesi ed il valore corrisposto risulti pari ad un dodicesimo del valore venale dell'immobile per ogni anno di occupazione.

Per le aree non soggette ad esproprio ma sottoposte a periodico allagamento è stato corrisposto un indennizzo pari a un terzo dell'indennità spettante per la medesima area per l'espropriazione; l'indennizzo è stato incrementato, per le sole porzioni soggette ad aumento di frequenza di allagamento, proporzionalmente all'aumento della frequenza di progetto.

5. Piano particellare di esproprio

Torrente Orme (Lotto A). Cassa di espansione Orme 4. Ponte sul Torrente Orme e nuovo tracciato Via delle Colline. Codice regionale DODS2019F0006																																				
Piano particellare di esproprio																																				
n. progr.	Intestatari catastali	Comune	Foglio	Particella	Superficie totale particella	Qualità catastale	Qualità effettiva	Superficie in esproprio	totale superficie in esproprio per ditta	Superficie in asservimento	totale superficie in asservimento per ditta	Superficie in occupazione temporanea	totale superficie in occupazione temporanea per ditta	Valore	Indennità base di esproprio	Totale indennità base di esproprio per ditta	Coefficiente C D.G.R. 3/2020 (da Relazione Idraulica)	Indennità di asservimento per affollamento (Valore x C)	totale indennità di asservimento per ditta	totale indennità esproprio ed asservimento per ditta	V.A.M. per indennità aggiuntive (affittuari, colt. diretti, lap)	Indennità aggiuntive (affittuari, colt. diretti, lap) per esproprio	Indennità aggiuntive (affittuari, colt. diretti, lap) per asservimento	Totale indennità aggiuntiva per ditta (esproprio e asservimento)	Totale indennità esproprio+ asservimento+ indennità aggiunt. per ditta	Indennità per eventuale perdita valore porzione residua-incr.Vam-eccl. (8%)	Indennizzo manufatti previa verifica legittimità	Indennità occupazione temporanea (stimata in mesi 12)	Totale indennità occupazione temporanea per ditta (stimata in mesi 12)							
				mq				mq				mq		€/mq	€	€	-	€	€	€	€/mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€						
1	FATTORIA DI MARTIGNANA SOCIETA' AGRICOLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROBERTO PANDOLFINI con sede in FIRENZE codice fiscale 04905020485	Empoli	58	55	5760	frutteto	seminativo	83	45'815	0	0	4077	10'080	3.50	290.50	137'903.50	-	-	-	-	1.9783	164.20	-	72'017.34	209'920.84	-	-	-	-	1.189.13						
				52	3'500	canneto	canneto	266		0		392		1.50	399.00						0.3172	84.38	-							49.00						
				57	1'920	semin arbor	seminativo	261		0		469		3.50	913.50						1.9783	516.34	-							136.79						
				54	25'790	semin arbor	seminativo	0		0		255		3.50	-						1.9783	-	-							74.38						
				55	5760	frutteto	seminativo	83		0		4077		3.50	290.50						1.9783	164.20	-							1.189.13						
				61	18'190	semin arbor	seminativo	17380		0		810		3.50	60'830.00						1.9783	34'382.85	-							236.25						
				62	2'090	canneto	seminativo	2'090		0		0		3.50	7'315.00						1.9783	4'134.65	-							-						
				63	3'390	semin arbor	seminativo	3'390		0		0		3.50	11'865.00						1.9783	6'706.44	-							-						
				64	60	bosco ceduo	bosco ceduo	60		0		0		1.50	90.00						0.3661	21.97	-							-						
				31	2'590	canneto	canneto	620		0		0		1.50	930.00						0.3172	196.66	-							-						
								716		0		0		1.50	1'074.00						0.3172	227.12	-							-						
								654		0		0		3.50	2'289.00						1.9783	1'416.46	-							-						
								121		0		0		1.00	121.00						-	-	-							-						
								436		0		0		3.50	1'526.00						1.9783	239.37	-							-						
								203		0		0		1.50	304.50						0.3172	64.39	-							-						
								1'677		0		0		1.00	1'677.00						-	-	-							-						
								10'663		0		0		3.50	37'320.50						1.9783	21'094.61	-							-						
								5'011		0		0		1.50	7'516.50						0.3661	1'834.53	-							-						
								2'101		0		0		1.50	3'151.50						0.3661	769.18	-							-						
2	Lopardo Francesco nato a Sasso di Castalda il 26/02/1959 codice fiscale LPRFNC90826457C Prop. 1/1	Empoli	57	37	2'150	vigneto	incolto produttivo	67	669	0	1'959	0	0	1.50	100.50	3'110.50	-	-	-	-	0.0866	5.80	-	4'265.92	11'039.75	-	-	-	-	-						
								0		0		-		-	3.1919						-	-	-								4'265.92					
				38	33'090	seminativo	vigneto	602		1'959		0		5.00	3'010.00						0.374	3'663.33	3.1919								1'921.52	2'338.60				
3	Ferretti Fabrizio nato a Castelfiorentino il 06/01/1971, codice fiscale FRFRZ71A06C101 Prop. 1/1	Empoli	57	128	1'510	seminaivo	incolto sterile (viabilità)	155	22'917	0	2'214	0	723	1.00	155.00	78'807.00	-	-	-	-	-	-	-	46'022.93	127'992.89	-	-	-	-	-	-					
								1'355		0		0		3.50	4'742.50						1.9783	2'680.60	-									-				
				36	11'100	semin arbor	incolto sterile (viabilità)	406		0		0		1.00	406.00						-	-	-									-				
								10'694		0		0		3.50	37'429.00						1.9783	21'555.94	-									-				
				27	10'920	seminativo	seminativo	369		0		0		3.50	1'291.50						1.9783	729.99	-									-				
				1/AA	19'121	semin arbor	seminativo	9'938		1'491		0		3.50	34'783.00						0.386	2'014.34	1.9783									19'660.35	1'138.56			
				1/AB	39	uliveto	seminativo	0		375		375		3.50	-						0.470	616.88	1.9783									-	348.68			
				2	10'910	seminativo	vigneto	0		48		48		5.00	-						3.1919	-	-									72.01				
				3	40'370	seminativo	seminativo	0		300		300		3.50	-						0.399	418.95	1.9783									-	236.80			
				4	Romolini Romolo nato a Empoli il 08/08/1948 codice fiscale RMLRM48MV80D403N Prop. 1/1	Empoli	57	81		9'970		semin arbor		incolto sterile (viabilità)	787						7'673	0	667									0	2'051	1.00	787.00	24'888.00
								6'886	667	2'051	3.50	24'101.00	1.9783	13'622.57	612.26																					
5	Rossi Maria Luisa nata a Valtopiana il 21/05/1954 codice fiscale RSSMSS4E61L653M Prop. 1/1	Empoli	57	142	220	semin arbor	incolto sterile (viabilità)	56	231	21	2'637	0	0	1.00	56.00	668.50	0.333	6.99	3'055.94	3'724.44	-	-	-	2'069.56	5'794.00	-	-	-	-	-	-					
				521	150	semin arbor	seminativo	21		0		0		3.50	73.50																	1.9783	41.54	-	-	
				526	4'080	seminativo	seminativo	154		2'616		0		3.50	539.00																	0.333	3'048.95	1.9783	304.66	1'723.35
6	Fabrizzi Claudio nato a Empoli il 27/04/1955 codice fiscale FBBCLD550270403 Prop. 1/1	Empoli	58	85	12'230	vigneto	vigneto	0	0	678	853	0	0	5.00	-	-	0.411	1'393.29	1'868.42	1'868.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
				86AA	900	vigneto	vigneto	0		175		0		5.00	-																3.1919	-	-	303.31		
				86AB	470	canneto	canneto	0		0		0		1.50	-																-	-	-	-		
7	Florini Marisa nata a Empoli il 10/03/1955 codice fiscale FRNMBSS550D403G Prop. 1/1	Empoli	57	140	2'710	semin arbor	seminativo	0	0	744	744	0	0	3.50	-	-	0.333	867.13	867.13	867.13	1.9783	-	490.13	490.13	1'357.26	108.58	-	-								
8	Rosi Nerina nata a Vinci il 10/11/1964 codice fiscale RSSNRN64550M0595 Prop. 1/1	Empoli	57	520	520	semin arbor	Resede	36	36	0	0	0	0	20.00	720.00	720.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
9	COMUNE DI EMPOLI con sede in Empoli codice fiscale:	Empoli	58	*	35513	strade pubbliche	strada	127	434	0	20	1'868	1'888	1.00	127.00	434.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
				64	*	7800	strade pubbliche	strada		307		20		20	1.00																307.00	-	-	-	-	
Totale								77'775	77'775	9'094	9'094	14'742	14'742	246'531.50	246'531.50	€	-	€	13'700.99	260'232.49	€	132'140.31	€	8'153.15	€	140'293.46	€	400'525.95	€	32'042.08	€	20'000.00	€	3'847.08	€	3'847.08

6. Quadro economico delle spese per espropri, servitù di allagamento ed occupazioni temporanee

Totale indennità di esproprio asservimento e aggiuntive	€	400'525.95
Indennità per eventuale perdita valore porzione residua - incr. Vam-ecc. (8%)	€	32'042.08
indennità per soprassuoli	€	20'000.00
Totale indennità occupazioni temporanee	€	3'847.08
Totale indennità	€	456'415.11
Spese per frazionamenti catastali	€	4'500.00
Totale imposta di registro, ipotecaria, catastali	€	40'134.87
Totale	€	501'049.99
Arrotondamento	-€	49.99
Totale spese acquisizione aree	€	501'000.00

Spese per imposte di registro, ipotecaria e catastale		
Imposta di registro (*)	€	39'034.87
Imposta ipotecaria per esproprio	€ 50.00	€ 350.00
Imposta catastale per esproprio	€ 50.00	€ 350.00
Imposta ipotecaria per asservimento	€ 50.00	€ 400.00
n° ditte catastali per asservimento		8
n° ditte catastali per esproprio		7
Totale imposte	€	40'134.87
(*) Imposta di registro: 15% con minimo di € 1.000 a decreto esproprio/asservimento		