



**REGIONE TOSCANA Giunta Regionale**  
Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
Settore Genio Civile Valdarno Superiore

# INTERVENTI DI MANTENIMENTO E ADEGUAMENTO STABILITA' DELL'ARGINGROSSO A FIRENZE

CIG: 9622881C9A CUP: D12H22000670002

## - PROGETTO ESECUTIVO -



**A4 INGEGNERIA**  
Società Tra Professionisti a Responsabilità Limitata

VIA ROMA 26 - 59100 - PRATO  
TEL/FAX: 0574442523  
P.IVA e C.F.: 01973140971  
MAIL: info@a4ingegneria.it  
PEC: a4ingegneria@legalmail.it  
WEB: www.a4ingegneria.it

Il Responsabile del Progetto:  
**DOTT. ING. CRISTIANO CAPPELLI**  
Ord. Ingg. Pistoia n. 693

Il coordinatore sicurezza in fase di progettazione:  
**DOTT. ING. DANIELE BALDI**  
Ord. Ingg. Pistoia n. 1048

Collaboratore:  
**DOTT. ING. STEFANO TAITI**  
Ord. Ingg. Prato n. 925



Dirigente responsabile del contratto:  
**DOTT. ING. GENNARINO COSTABILE**

Responsabile Unico Procedimento:  
**DOTT. ING. FRANCESCO PIANI**

ELABORATO:

## PIANO PARTICELLARE

RIFERIMENTO PROGETTO		RIFERIMENTO ELABORATO					SCALA	DATA
Codice Commessa	Fase	Capitolo	Paragrafo	Tipo	Progressivo	Revisione		MAGGIO 2024
FI662	PE	SD	ESC	R	002	0		
REVISIONE								
N.	DATA	VERIFICATO						

Questo disegno è protetto dalle vigenti leggi di autore e pertanto non può essere riprodotto, in tutto o in parte, né essere ceduto a terzi senza la nostra autorizzazione scritta.

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INDENNITÀ .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>INDENNITÀ DI ESPROPRIO .....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>INDENNITÀ DI SERVITÙ .....</i>	<i>4</i>
3.3	<i>INDENNITÀ OCCUPAZIONI TEMPORANEE .....</i>	<i>5</i>
<b>4</b>	<b>CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO, SERVITÙ E OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>7</b>

## **1 PREMESSA**

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 “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 delle Ditte proprietarie dei terreni oggetto di esproprio di asservimento e di occupazione temporanea 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 (artt. 3 e 16 del D.P.R. 327/2001), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a occupazioni temporanee nonché le 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 (vedi elaborato FI662-PE-SD-ESP-D-101-0 Planimetria catastale).

## **2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n.327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e successive modifiche ed integrazioni;
- D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.”;
- L. 241/1990 “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;
- L.R. 18/02/2005 n. 30 “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”, così come modificata dalla L.R. 01/08/2016 n. 47.

### 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 VAM 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 o imprenditore agricolo a titolo principale), 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'ente attuatore di acquisire le frazioni 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 disporne 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 *INDENNITÀ DI SERVITÙ*

Nel caso di istituzione di una servitù di passaggio su di un'area, è stata stimata una indennità al proprietario pari a un terzo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area. Detta valutazione è stata stabilita in considerazione del fatto che le aree oggetto di servitù sono destinate a essere modificate in via permanente in piste con fondo in misto stabilizzato e pertanto alla conclusione dei lavori non sarà ripristinato lo stato dei suoli precedente allo stato precedente l'inizio dei lavori.

### 3.3 *INDENNITÀ OCCUPAZIONI TEMPORANEE*

Nel caso di occupazione temporanea 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 E OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

La stima dei costi di esproprio è redatta in base agli elementi riportati negli elaborati grafici (vedi elaborato FI662-PE-SD-ESP-D-101-0 Planimetria catastale) e nelle visure catastali.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte, ai fini dell'indennità esproprio è stata quantificata facendo riferimento ai valori venali dei beni oggetto di esproprio, desunti, per terreni con caratteristiche analoghe, dai dati riportati nell'Osservatorio dei valori agricoli (EXEO) per l'anno 2023 del comune di Firenze, facendo riferimento alla qualità catastale di ciascun lotto, ed applicando in via precauzionale il valore massimo indicato.

A suddetti valori è stato sommato, nei casi in cui è stata ritenuta possibile la presenza di coltivatori diretti o imprenditori agricoli, un VAM per indennità aggiuntiva. Il valore dei VAM sono stati ripresi dalla tabella di riferimento per la Provincia di Firenze per la zona che include il comune di Firenze relativi all'ultimo anno pubblicato disponibile, ossia il 2021, facendo riferimento agli effettivi utilizzi del lotto. Nell'ambito delle valutazioni condotte in questa fase progettuale non sono stati considerati indennizzi per occupazione preordinata.

I valori di riferimento per le aree interessate dagli espropri, sono di seguito riportati.

<b>Qualità terreni</b>	<b>Valore di mercato (dati EXEO 2023)</b>	<b>Valore agricolo medio VAM 2021</b>
Prato	2.00 €/mq	1.43 €/mq
Seminativo arborato	3.60 €/mq	2.85 €/mq
Seminativo irriguo arborato	6.30 €/mq	6.02 €/mq
Orto irriguo	18.50 €/mq	15.90 €/mq

TABELLA 1. VALORI INDENNITÀ DI ESPROPRIO DI RIFERIMENTO

## **5 CONCLUSIONI**

Ai fini della stima degli oneri del quadro economico di progetto per l'acquisizione di aree o immobili e pertinenti indennizzi, sono stati considerati oltre che gli importi da corrispondere alle proprietà private a titolo di indennità di esproprio ai sensi del D.P.R. 327/2001, anche le ulteriori spese connesse allo svolgimento della procedura, quali spese postali e per diritti di notifica degli atti nei confronti degli espropriati, eventuali ulteriori costi da sostenere in relazione alla determinazione delle indennità definitive.