



Comune di Arezzo

Ufficio Mobilità
Servizio Governo del Territorio

PNRR "Rigenerazione Urbana"

Intervento di realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra il Centro Commerciale OBI e Via Bologna
CUP B11B21002300005

LIV. PROG.

PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTAZIONE

STRUTTURE:

Ing. Stefano Pittalis
Ordine Ingg Firenze n.6732

ARCHITETTONICA:

Ing. Stefano Pittalis
Ordine Ingg Firenze n.6732

IMPIANTISTICA:

Ing. Stefano Pittalis
Ordine Ingg Firenze n.6732

GEOLOGICA:

Geol. Giuseppe Lotti
Ordine Geol. Toscana n.1422



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Roberto Bernardini

(Timbro & Firma)

TIPO ELABORATO

ELABORATI ARCHITETTONICI

ELABORATO

RELAZIONE SUL PIANO PARTICELLARE
DI ESPROPRIO

COD. PROGETTO

23036

RIFERIMENTO ELABORATO

N° Ordine Elaborato	Livello Progettuale	Tipo Elaborato	Codice Elaborato	Anno	Revisione
05	PE	RT	03	24	00

DATA DI STAMPA

marzo 24

SCALA

NOME FILE

240220_23036_Arch

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	PROGETTO ESECUTIVO				

1 PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del progetto esecutivo per la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra il Centro Commerciale OBI e via Bologna ad Arezzo (AR), intervento che prevede, tra le altre cose, le opere strutturali di sotto-attraversamento della linea ferroviaria Arezzo-Stia - PNRR - Missione 5 - Componente 2 - Investimento 2.1 CUP B11B21002300005".

L'area in oggetto si inserisce in una tranquilla zona del tessuto urbano, caratterizzata a un modesto traffico e media densità edilizia, area morfologicamente pianeggiante, posta al limite del centro abitato e nelle "Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano)" del Piano Operativo vigente.

2 OBIETTIVI DELLA STIMA

Le superfici interessate dalle opere in progetto ricadono sia su aree pubbliche che su terreni di proprietà privata e sono ricomprese al Catasto Terreni di Arezzo, nel foglio di mappa catastale 106, sezione A, particelle n. 1662 e 1348 del Comune di Arezzo.

Il progetto prevede l'esproprio di aree private nelle quali saranno realizzate tratti di pista ciclabile/pedonale e verde pubblico a corredo, che metta in comunicazione il Centro Commerciale OBI con via Genova, compreso le opere strutturali di sotto-attraversamento della linea ferroviaria Arezzo-Stia. Le aree interessate risultano essere un tratto adiacente la linea ferroviaria Arezzo-Stia (lato est) e una striscia che percorre i muri di confini dei fabbricati della zona residenziale di via Perugia e la zona promiscua di via Genova, così come da cartografia allegata alla presente. L'esecuzione delle opere comporterà inoltre l'occupazione temporanea di ulteriori terreni necessari all'installazione delle aree di cantiere ed al transito dei mezzi d'opera; sono state considerate a tale scopo delle aree oggetto di occupazione temporanea, a margine delle aree soggette ad esproprio.

3 RIFERIMENTI NORMATIVI

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" come modificato dal D.Lgs. 302/2002;
- D.P.R. 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»".

Nello specifico, il D.P.R. 327/2001 e ss. mm. ii. rappresenta il riferimento normativo in materia di espropri, specificatamente per quanto riguarda la determinazione delle indennità, mentre nel D.P.R.

207/2010 all'art. 31 vengono descritti i contenuti minimi del Piano particellare di esproprio, facente parte del Progetto Definitivo e del Progetto Esecutivo.

4 ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI OGGETTO DI ESPROPRIO E/O OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le particelle catastali oggetto di esproprio e/o occupazione temporanea sono state individuate dall'inserimento nella cartografia catastale degli interventi previsti in progetto.

L'elenco delle particelle catastali è riportato nella seguente tabella:

PARTICELLA	PROPRIETARI	QUALITÀ	OGGETTO DI	SUPERFICIE ESPROPRIO:	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA:
AREZZO/A Foglio 106 Part. 1662	Barbagli Rita (1/2) Vanni Isabella (1/4) Vanni Roberta (1/4)	Seminativo, classe 2	Esproprio Occupazione temporanea	1646.60 m ²	560.30 m ²
AREZZO/A Foglio 106 Part. 1348	Bidini Donatella (1/2) Bidini Paola (1/2)	Seminativo, classe 4	Esproprio Occupazione temporanea	1694.05 m ²	1879.50 m ²
AREZZO/A Foglio 106 Part. 1654	Gallorini Daniela (1/1)	Area urbana - Categoria F1	Esproprio Occupazione temporanea	9.70 m ²	13.40 m ²
AREZZO/A Foglio 106 Part. 1721	Lucchesi Palli Adinolfo (130/777) Martinelli Pier Luigi (40/777) Capacci Marinella (20/777) Redditi Gianni (20/77) Giuliettini Paola (20/777) Guidi Gilberto (20/777) Fontepiani Alessio (40/1554) Fontepiani Daniela (40/1554) Sacconi Giorgio (40/777) Spazio 12 - Società cooperativa edilizia a responsabilità limitata (113/1000) Gallorini Daniela (46/111)	Area urbana - Categoria F1	Occupazione temporanea	--	131.30 m ²

5 CRITERI GENERALI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO E DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le indennità relative agli immobili per l'esproprio o per l'occupazione temporanea sono state determinate in accordo alle indicazioni del D.P.R. 327/2001, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011, considerando i seguenti casi (sono riportate anche le indicazioni normative relative alle indennità di esproprio funzionali alla determinazione dell'indennità):

- AREA LEGITTIMAMENTE EDIFICATA (art. 38 del D.P.R. 327/2001)

1) Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

- 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. *Comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002.*
 - 3) Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità. *Comma aggiunto dal d.lgs. n. 302 del 2002.*
- AREA NON EDIFICABILE (art. 40 del D.P.R. 327/2001)
 - 1) 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.
 - 2) Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. *Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo con Sentenza del 07/06/2011 n. 181.*
 - 3) Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. *Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo con Sentenza del 07/06/2011 n. 181.*
 - 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.
 - 5) Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.
 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA (art. 50 del D.P.R. 327/2001)
 - 1) 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.
 - OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE (art. 22-bis del D.P.R. 327/2001)
 - 1) Qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1

e 2 dell'articolo 20, può essere emanato, senza particolari indagini e formalità, decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione, e che dispone anche l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari. Il decreto contiene l'elenco dei beni da espropriare e dei relativi proprietari, indica i beni da occupare e determina l'indennità da offrire in via provvisoria. Il decreto è notificato con le modalità di cui al comma 4 e seguenti dell'articolo 20 con l'avvertenza che il proprietario, nei trenta giorni successivi alla immissione in possesso, può, nel caso non condivida l'indennità offerta, presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

- INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO (art. 40 comma 4 e art. 42 del D.P.R. 327/2001)
 - 1) 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.

6 CALCOLO DELL'INDENNITÀ

6.1 INDENNITÀ UNITARIA

Si ritiene che la stima del più probabile valore di mercato, capace di definire un congruo indennizzo e di cogliere le effettive peculiarità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di esproprio, debba essere basato sui seguenti utili riferimenti:

- I valori medi definiti nelle *Quotazioni OMI del Comune di Arezzo – Anno di riferimento 2023 – Semestre 1*;
- I valori medi definiti dal *Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Arezzo – Anno di riferimento 2023 – Anno di applicazione 2024*;
- I valori medi di transazioni avvenute in periodi recenti per terreni analoghi posti nelle circostanze dei beni oggetto di esproprio;

A seguito dell'attenta analisi basata sui criteri di cui sopra si ritiene di poter individuare un valore venale, coincidente con il valore di indennizzo pari a:

Valore Venale per le aree legittimamente edificabili = Valore d'indennizzo = 27.50 €/m²

Valore Venale per le aree non edificabili = Valore d'indennizzo = 3.80 €/m²

L'indennità per occupazione temporanea dovuta al proprietario corrisponde, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area.

Indennità annuale di occupazione temporanea per aree legittimamente edificabili = 2.29 €/m²

Indennità annuale di occupazione temporanea per aree non edificabili = 0.32 €/m²

L'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto di terreni di tipo Agricolo corrisponde al valore agricolo medio che, per terreno Seminativo di tipo 2, è pari a:

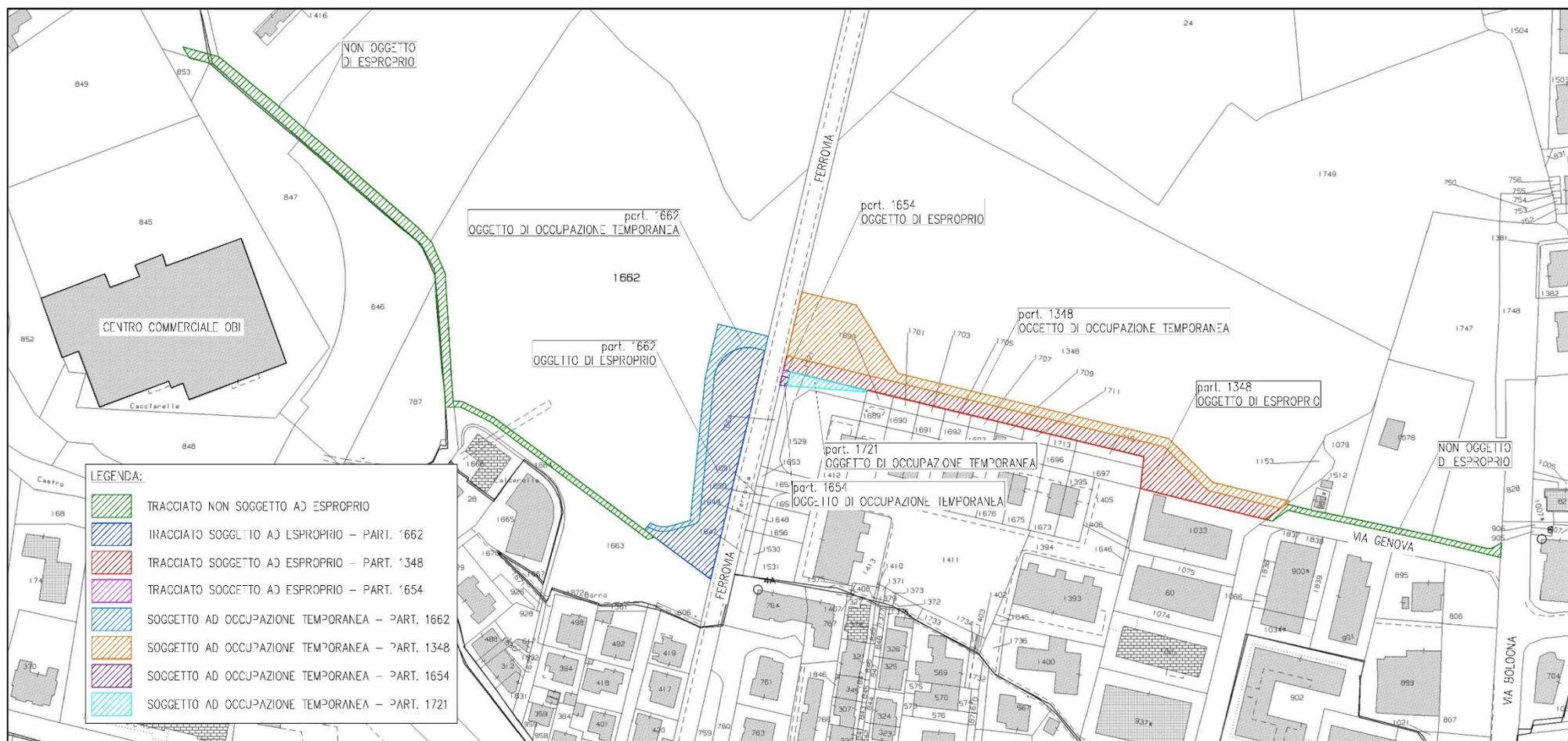
Valore Agricolo Medio = Valore d'indennizzo = 2.50 €/m²

6.1 INDENNITÀ TOTALE

Nella tabella seguente il calcolo dell'indennità di esproprio e di occupazione temporanea che saranno per ciascuna delle particelle interessate:

PARTICELLA	PROPRIETARI	QUALITÀ	SUPERFICIE ESPROPRIO:	SUPERFICIE OCCUPAZIONE E TEMPORANE A:	INDENNITÀ UNITARIA ESPROPRIO	INDENNITÀ UNITARIA OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITÀ AGGIUNTIVA UNITARIA COLTIVATORE DIRETTO	DURATA OCCUPAZIONE E TEMPORANEA	DURATA DI OCCUPAZIONE E D'URGENZA	INDENNITÀ ESPROPRIO	INDENNITÀ OCCUPAZIONE E TEMPORANEA	INDENNITÀ OCCUPAZIONE E D'URGENZA	INDENNITÀ COLTIVATORE DIRETTO	INDENNITÀ TOTALE
AREZZO/A Foglio 106 - Part. 1662	Barbagli Rita (1/2), Vanni Isabella (1/4), Vanni Roberta (1/4)	Seminativo, classe 2	1646.60	560.30	3.80 €	0.3167 €	2.50 €	12	24	6,257.08 €	177.43 €	1,042.85 €	4,116.50 €	11,593.86 €
AREZZO/A Foglio 106 - Part. 1348	Bidini Donatella (1/2), Bidini Paola (1/2)	Seminativo, classe 4	1694.05	1879.50	3.80 €	0.3167 €	2.50 €	12	24	6,437.39 €	595.18 €	1,072.90 €	4,235.13 €	12,340.59 €
AREZZO/A Foglio 106 - Part. 1654	Gallorini Daniela (1/1)	Area urbana - Categoria F1	9.70	13.40	27.50 €	2.29 €	--	12	24	266.75 €	30.71 €	44.46 €	--	341.92 €
AREZZO/A Foglio 106 - Part. 1721	Lucchesi Palli Adinolfo (130/777), Martinelli Pier Luigi (40/777), Capacci Marinella (20/777), Redditi Gianni (20/77), Giuliattini Paola (20/777), Guidi Gilberto (20/777), Fontepiani Alessio (40/1554), Fontepiani Daniela (40/1554), Sacconi Giorgio (40/777), Spazio 12 - Società cooperativa edilizia a responsabilità limitata (113/1000), Gallorini Daniela (46/111)	Area urbana - Categoria F1	--	131.30	27.50 €	2.29 €	--	12	--	--	300.90 €	--	--	300.90 €
TOTALE INDENNITÀ														24,577.26 €
IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE (15%)														3,686.59 €
TOTALE SPESA														28,263.84 €

7 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



8 ESTRATTO DI PIANO OPERATIVO

