



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.

FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

PROGETTAZIONE

TIPO ELABORATO

STRUTTURE:

Ing. Emanuele Pacini

Ordine Ingg Firenze n.5947

(Timbro & Firma)

ARCHITETTONICA:

Arch. Paolo Forgione

Ordine Arch. Pisa n.772

(Timbro & Firma)

IMPIANTISTICA:

NEW ENERGY

ING. Andrea Mannucci

Ordine Ingg. Pisa n.1620

ING. Lorenzo Mancini

Ordine Ingg. Pisa n.1659

(Timbro & Firma)

GEOLOGICA:

Geol. Giuseppe Lotti

Ordine Geol. Toscana n.1422

(Timbro & Firma)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Roberto Bernardini

(Timbro & Firma)

ELABORATI ARCHITETTONICI

ELABORATO

PIANO PARTICELLARE DI
ESPROPRIO

COD. PROGETTO

048PR216.23

RIFERIMENTO ELABORATO

N° Ordine Elaborato	Livello Progettuale	Tipo Elaborato	Codice Elaborato	Anno	Revisione
1 1	F T	R T	0 5	2 3	0 1

DATA DI STAMPA

marzo 23

SCALA

NOME FILE

11-FT.RT.05.23.01_PianoParticEsproprio

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
01	Modifica inquadramento urbanistico	27-03-23	R.T.P.	Forgione	Pacini
00	Emissione F.T.E.	14-03-23	R.T.P.	Forgione	Pacini



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

FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Piano Particellare di Esproprio

PROGETTISTI:

Ing. Emanuele Pacini
Arch. Paolo Forgione
Ing. Andrea Mannucci
Ing. Lorenzo Mancini
Geol. Giuseppe Lotti

RELAZIONE

Piano particellare d'esproprio

CONTESTO URBANISTICO AMBIENTALE

Il presente progetto prevede la progettazione della fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di una pista ciclabile tra il Centro Commerciale OBI e via Bologna ad Arezzo, compreso 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.

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" ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle proprietà dei terreni interessati dall'esproprio, per la realizzazione dei lavori previsti dalla pista ciclabile tra il Centro Commerciale OBI e via Bologna nel Comune di Arezzo.

Il piano si compone della relazione descrittiva in cui vengono elencate i soggetti espropriandi risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, la superficie totale delle relative particelle, nonché la quota parte da espropriare e le corrispondenti indennità offerte. A Completamento del piano gli elaborati grafici, che consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

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" come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31;
- L.R. 18/02/2005 n. 30 "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Art. 40 del D.P.R. 327/2001

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile – Disposizioni Generali

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.*

**Questo comma è stato 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.*

**Questo comma è stato 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.*

Art. 50 del D.P.R. 327/2001

Indennità per l'occupazione temporanea

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.*

Art. 22 del D.P.R. 327/2001

Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

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*

INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà 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 espropriato, 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 stata determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopracitate ed è costituita dalle seguenti voci.

Area non edificabile

A1 – indennità base, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

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 compartecipante (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).

Reliquati

È 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 disporre una agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

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.

Imposte relative all'ultimo trasferimento dell'immobile

L'indennità, definita secondo quanto previsto dai punti precedenti, sarà aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, debitamente documentata. Tale importo, definito proporzionalmente alla parte in esproprio, sarà attualizzato in base all'indice ISTAT del costo della vita.

Rimessa in pristino delle aree

Verrà riconosciuto integralmente l'onere documentato dei lavori di ripristino di eventuali recinzioni e gli interventi sulla parte del fondo non espropriato necessari a ristabilire le condizioni di scorrimento delle acque precedenti l'intervento, ove non provveda il proponente.

Frutti pendenti e anticipazioni colturali

I frutti pendenti presenti sulle aree soggette ad esproprio saranno indennizzati al coltivatore in base alla coltura effettivamente in atto secondo i valori della borsa merci. Nel caso di assenza di frutti pendenti, sarà indennizzata l'anticipazione colturale sulla base della documentazione dei costi sostenuti o dei costi medi di dette lavorazioni, sempre nel limite massimo del futuro frutto pendente.

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).

CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato nelle condizioni di fatto in cui si trovano i beni, come realizzabile in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, si è provveduto a rilevare i dati provenienti dalle seguenti fonti:

- “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Arezzo - Listino 2021 rilevazione anno 2020” (Exeo edizione 2021, ultima edizione disponibile);
- Consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo. Anno di riferimento 2020.

Si precisa che relativamente ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) non sono stati considerati in quanto, essendo i terreni oggetto d'esproprio prevalentemente strisce di margine attigue ad infrastrutture e muri a confine del centro abitato, gli stessi risultano a tutti gli effetti incolti e non lavorati, per cui non interessati da eventuali indennizzi a coltivatori diretti e aziende agricole.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI AREZZO-RILEVAZIONE 2020

AREZZO

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A390A	18.000	35.000
Seminativo irriguo	A390B	25.000	38.000
Orto irriguo	A390B	39.000	60.000
Frutteto	A390D	29.000	55.000
Vigneto	A390C	29.000	43.000
Vigneto D.O.C. IGP	A390C	62.000	90.000
Uliveto	A390I	19.000	30.000
Pascolo	A390H	2.000	4.000
Bosco alto fusto	A390E	5.000	12.000
Bosco misto	A390L	2.300	8.000
Bosco ceduo	A390L	1.700	6.000
Castagneto da frutto	A390E	6.000	14.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	A390M	42.000	60.000
Incolto sterile	A390F	1.500	3.000

2021 Exeo

Cr
In caso di co

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 07/09/2021. Unica persona aut

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'espropriazione 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 potrebbe comportare inoltre, in casi eccezionali e sporadici, l'occupazione temporanea di ulteriori terreni necessari all'installazione delle aree di cantiere ed al transito dei mezzi d'opera.

Si riporta di seguito la determinazione del più probabile valore dei terreni oggetto d'esproprio sopracitati, censiti al Catasto Terreni di Arezzo, Foglio di mappa 106, sezione A, particelle n. 1662 e 1348 che saranno oggetto di esproprio per delle singole strisce di margine, senza dividere in due o più corpi le proprietà.

Immobile 1:

Identificazione: Catasto Terreni di Arezzo, Foglio di mappa 106, sezione A, particella n. 1662

Consistenza: 1.060,00 mq

Destinazione Urbanistica: *Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) del Piano Operativo vigente.*

Immobile 2:

Identificazione: Catasto Terreni di Arezzo, Foglio di mappa 106, sezione A, particella n. 1348

Consistenza: 1625,00 mq

Destinazione Urbanistica: *Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) del Piano Operativo vigente.*

Immobile 3:

Identificazione: Catasto Terreni di Arezzo, Foglio di mappa 106, sezione A, particella n. 1654

Consistenza: 5,00 mq

Destinazione Urbanistica: *Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) del Piano Operativo vigente.*

La stima di determinazione del valore del terreno si ritiene che vada determinata secondo il criterio di una media dei valori di mercato e delle transazioni avvenute per recentemente per terreni di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, effettuando un opportuno paragone con il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provinciali, al fine di individuare un più congruo valore venale, coincidente con il costo di indennizzo

Valore dell'area = Valore di mercato = Valore d'indennizzo = 3,80 €/mq

Per la determinazione del "Valore di mercato" si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l'oggetto della stima.

Si precisa infine che, per la realizzazione di detta opera, ai fini di una corretta esecuzione delle strutture, delle opere di cantierizzazione e di un adeguato spostamento dei mezzi in fase di esecuzione, sono state considerate delle aree oggetto di occupazione temporanea, a margine degli spazi oggetto di espropri, così come meglio individuate della cartografia allegata.

Si prevede infine necessariamente che detta opera venga realizzata prima della ultimazione dell'intero iter procedurale espropriativo, per cui si prevedono anche degli indennizzi aggiuntivi ai soggetti interessati, derivanti dalla occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 327/2001.

Nella tabella allegata alla cartografia catastale sono dettagliati gli intestatari dei terreni interessati, il foglio di mappa, le particelle, la qualità catastale dei terreni, la superficie catastale

totale delle particelle e le superfici di terreno soggette ad esproprio e ad occupazione temporanea di cantiere, prevedendo le relative indennità da corrispondere ai proprietari interessati ai sensi del D.P.R. 327/2001, nonché le spese relative all'acquisizione (imposte di registro, ipotecaria, catastale)

Castelfranco di Sotto li, Marzo 2023.

I Progettisti

TABELLA CALCOLO INDENNIZZI - PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETARI	ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE ESPROPRIO mq	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA mq	VALORE INDENNITA' ESPROPRIO €/mq	PERIODO OCCUPAZIONE TEMPORANEA mesi	PERIODO OCCUPAZIONE EMERGENZA mesi	VALORE ESPROPRIO TEMPORANEO €/mq/anno	INDENNITA' ESPROPRIO	INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' OCCUPAZIONE EMERGENZA	INDENNITA' TOTALI
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1662	Seminativo, classe 2	Barbagli Rita (1/2) Vanni Isabella (1/4) Vanni Roberta (1/4)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	1640,00	455,00	3,80	12	24	0,32	€ 6.232,00	€ 144,08	€ 1.038,67	€ 7.414,75
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1348	Seminativo, classe 4	Bidini Donatella (1/2) Bidini Paola (1/2)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	1625,00	940,00	3,80	12	24	0,32	€ 6.175,00	€ 297,67	€ 1.029,17	€ 7.501,83
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1654	Area Urbana	Gallorini Daniela (1/1)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	10,00	–	3,80	–	24	0,32	€ 38,00	–	€ 6,33	€ 44,33

TOTALE INDENNITA' **€ 14.960,92**

Imposta di registro, ipotecaria e catastale 15% € 2.244,14

TOTALE SPESA **€ 17.205,05**

TABELLA CALCOLO INDENNIZZI - PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETARI	ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE ESPROPRIO mq	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA mq	VALORE INDENNITA' ESPROPRIO €/mq	PERIODO OCCUPAZIONE TEMPORANEA mesi	PERIODO OCCUPAZIONE EMERGENZA mesi	VALORE ESPROPRIO TEMPORANEO €/mq/anno	INDENNITA' ESPROPRIO	INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' OCCUPAZIONE EMERGENZA	INDENNITA' TOTALI
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1662	Seminativo, classe 2	Barbagli Rita (1/2) Vanni Isabella (1/4) Vanni Roberta (1/4)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	1640,00	455,00	3,80	12	24	0,32	€ 6.232,00	€ 144,08	€ 1.038,67	€ 7.414,75
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1348	Seminativo, classe 4	Bidini Donatella (1/2) Bidini Paola (1/2)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	1625,00	940,00	3,80	12	24	0,32	€ 6.175,00	€ 297,67	€ 1.029,17	€ 7.501,83
AREZZO/A Foglio 106 Particella n. 1654	Area Urbana	Gallorini Daniela (1/1)	TR.A4 - Aree agricole e forestali Ambiti delle piane agricole	10,00	-	3,80	-	24	0,32	€ 38,00	-	€ 6,33	€ 44,33

TOTALE INDENNITA' **€ 14.960,92**

Imposta di registro, ipotecaria e catastale 15% **€ 2.244,14**

TOTALE SPESA **€ 17.205,05**



- Tracciato NON soggetto ad esproprio**
- Tracciato soggetto ad esproprio - part. 1662**
- Tracciato soggetto ad esproprio - part. 1348**
- Tracciato soggetto ad esproprio - part. 1654**
- Porzione occupazione temporanea - part. 1662**
- Porzione occupazione temporanea - part. 1348**

Estratto di Mappa Catastale
Fogli di Mappa n. 106 - 87

Estratto Piano Operativo

Scala 1:2000

Pista ciclopedonale di progetto 

Aree agricole e forestali
TR.A4 - Ambiti delle piane agricole

Aree agricole e forestali
TR.A4 - Ambiti delle piane agricole

