



COMUNE DI AREZZO

UFFICIO MOBILITA'

RUP DOTT. ING. ROBERTO BERNARDINI

**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA E PIANO PARTICELLARE
DI ESPROPRIO DEFINITIVO**

PISTA CICLABILE DI COLLEGAMENTO TRA CECILIANO E LA ROTATORIA POSTA
ALL'INTERSEZIONE TRA LA SP1 SETTEPONTI E LA TANGENZIALE URBANA.

PNRR, Missione 5-comp.2-investimento 2.1

-Relazione Piano Particellare di Esproprio

-Elaborato: Calcolo delle indennità



1. PREMESSA

Il Progetto prevede l'acquisizione tramite procedura espropriativa dei terreni privati necessari all'esecuzione delle opere di progetto nonché l'occupazione temporanea di quelli necessari all'installazione delle aree di cantiere e al transito dei mezzi d'opera. In entrambi i casi sono previste le relative indennità da corrispondere ai proprietari interessati ai sensi dei disposti del DPR 327/2001

All'interno del Comune di Arezzo i terreni interessati dai lavori, e pertanto oggetto di esproprio ed occupazione temporanea, ricadono nei fogli catastali n. 71, 72, 73, 88.

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico il tracciato di progetto, laddove non segua il sedime stradale esistente, ricade nel vigente Piano Operativo in aree a prevalente destinazione agricola individuate con il codice TR.A4: Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano); fanno eccezione alcuni brevi tratti all'interno del centro abitato di Ceciliano, dove il tracciato si sviluppa in aree catalogate come: ambiti della media trasformabilità della produzione e ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Entrambi questi ultimi areali sono da considerarsi residuali poiché già utilizzate come aree parcheggio, marciapiede o aiuole e che quindi possono essere rubricati ad aree pertinenziali nel caso in cui si proceda all'esproprio e sedimi stradali nel caso in cui essi siano già utilizzati come tali.

1.1 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Nella tabella riportata nell'elaborato "Calcolo delle indennità" sono dettagliati, per ogni particella interessata dai lavori, gli intestatari dei terreni, i dati identificativi della particella (Comune, foglio di mappa, particella) la qualità catastale dei terreni, la superficie catastale totale della particella, le superfici di terreno soggette ad esproprio e quelle ad occupazione temporanea.

Le indennità di esproprio e di occupazione temporanea sono state determinate ai sensi dei disposti dell'art.40 del D.P.R. 327/2001, e tenendo conto del contenuto della Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011, sono state equilibrate attraverso la media con le rilevazioni dei valori immobiliari della Provincia di Arezzo.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato nelle condizioni di fatto in cui si trovano i beni (tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo), 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" (Iovine e Scheveger, Exeo edizioni, 2021);
- Consultazione dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Arezzo. Anno di riferimento 2022.

Tabella: valori agricoli (utilizzati per il calcolo delle indennità di servitù e di occupazione temporanea) e dei VAM della Provincia di Arezzo

Tipo di coltura	Valore agricolo [€/ha]	V.A.M. [€/ha]
Orto irriguo	50'000	27'000
Seminativo arborato intensivo	22'500	25'000
Seminativo nudo intensivo	22'500	25'000
Vigneto	40'500	27'600

Per gli enti urbani si è assunta un'indennità pari a 80'000 €/ha.

Le indennità di esproprio relative alle particelle da acquisire sono state determinate, sulla base dei criteri di cui alle norme sopracitate, in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001).

Per tutte le aree espropriate, ad eccezione di quelle classificate come “ente urbano”, è stata inoltre stimata l'indennità aggiuntiva dovuta in caso di presenza di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, o di affitto a coltivatore diretto/I.A.P. determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001).

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).

Al fine di tener conto di una eventuale occupazione di emergenza preventiva all'esproprio per l'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 22bis D.P.R. 327/2001, è stata anche determinata l'indennità di occupazione di emergenza, calcolata ai sensi dell'art. 50 c.1L cioè, pari ad un dodicesimo per anno di quanto sarebbe dovuto al proprietario nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, un'indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Come riportato nell'elaborato “Calcolo delle indennità”, per ogni particella è stata pertanto individuata l'indennità di esproprio [A], l'indennità aggiuntiva dovuta nel caso di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale [B], l'indennità per occupazione temporanea [C], l'indennità di occupazione di emergenza [D], l'indennità complessiva dovuta [A+B+C+D].

RTP – Baquè – Area Engineering – Ghea Engineering & Consulting

PIANO PARTICELLARE																CALCOLO INDENNITA'										
Numero d'ordine		INTESTAZIONE				DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Espropri	Occupazione temporanea		Valore di mercato	Valore Agricolo Medio	Indennità di Esproprio	Indennità aggiuntiva nel caso di coltivatore diretto/I.A.P.	Indennità per occupazione temporanea (1/12 PER anno)	Indennità per occupazione di urgenza (1/12 per anno)	Sommano indennità per particella	
	Trato di progetto	Cognome	Nome	Data di Nascita	Titolo	Partita	Comune	Foglio C.T./C.F./A	Mappale	Porz./Sub.	Qualità	Classe	Sup. mq.	R.Dom.	R.Agr.		mq	mq	mesi	euro/mq	euro/mq	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
17		Casi	Lilia	23/5/1945	Proprietà 1/2	7946	Arezzo	71	60	-	Seminativo Arborato	3	5410	27,94	13,97	-	773	108	12	2,25	2,50	1.739,25	1.932,50	20,25	144,94	3.836,94
	Sestini	Mauro	23/2/1945	Proprietà 1/2																						
13		Perugini	Giuliana	31/7/1948	Proprietà 1/1	28996	Arezzo	71	62	-	Seminativo	3	7.500	38,73	23,24	-	58	-	-	2,25	2,50	130,50	145,00	-	10,88	286,38
14		Cherici	Sergio	10/01/1973	Proprietà 1/1	15422	Arezzo	71	63	-	Seminativo	3	13100	67,66	40,59	-	735	-	-	2,25	2,50	1.653,75	1.837,50	-	137,81	3.629,06
15		Leandri	Mario	03/07/1948	Proprietà 1/1	4015	Arezzo	71	64	-	Seminativo	3	23010	118,84	71,3	-	357	-	-	2,25	2,50	803,25	892,50	-	66,94	1.762,69
16		Sestini	Mauro	23/02/1945	Proprietà 1/1	7396	Arezzo	71	65	-	Seminativo	2	18	0,15	0,07	-	18	-	-	2,25	2,50	40,50	45,00	-	3,38	88,88
11		Cassi	Cristiana	20/10/1973	Proprietà 1/3	-	Arezzo	71	189	-	Seminativo	3	4375	22,59	13,56	-	167	-	-	2,25	2,50	375,75	169,50	-	31,31	576,56
		Cassi	Ubaldo	07/03/1979	Proprietà 1/3																					
		Landi	Daniela	17/01/1944	Proprietà 1/3																					
12		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	71	190	-	Seminativo	3	5	0,03	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9		Leandri	Mario	03/07/1948	Proprietà 1/1	-	Arezzo	71	191	-	Seminativo	3	2391	12,35	7,41	porzione a vigneto dismessa	158	-	-	2,25	2,50	355,50	395,00	-	29,63	780,13
											Vigneto	3	93	0,31	0,29					-	-					
10		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	71	192	-	Seminativo	3	16	0,08	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7		Castigli	Emilia	12/09/1948	Proprietà 1/4	-	Arezzo	71	193	-	Vigneto	2	6952	41,29	32,31	-	786	109	12	4,05	2,76	3.183,30	2.169,36	36,79	265,28	5.654,72
		Castigli	Mario	05/10/1952	Proprietà 1/4																					
		Castigli	Rita	24/12/1949	Proprietà 1/4																					
		Castigli	Vincenzo	20/02/1956	Proprietà 1/4																					
8		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	71	194	-	Vigneto	2	168	1	0,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22		Amedea Immobiliare società a responsabilità limitata		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	72	342	2	Ente Urbano	5	10220	-	-	-	22	-	-	8,00	-	176,00	-	-	14,67	190,67
23		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	72	601	-	Seminativo Arborato	2	3316	27,4	10,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	72	603	-	Seminativo Arborato	2	674	5,57	2,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21		Albergotti	Tommaso	25/02/1971	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	9	-	Seminativo	1	16380	169,19	67,68	-	1.106	120	12	2,25	2,50	2.488,50	2.765,00	22,50	207,38	5.483,38
20		Azienda Agricola Lo Gnuttelo s.a.s di Ranchelli Maria Assunta e C. Società agricola		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	216	-	Seminativo Arborato	2	11300	93,38	35,02	-	466	-	-	2,25	2,50	1.048,50	1.165,00	-	87,38	2.300,88
19		Azienda Agricola Lo Gnuttelo s.a.s di Ranchelli Maria Assunta e C. Società agricola		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	218	-	Seminativo Arborato	2	8780	72,55	27,21	-	130	-	-	2,25	2,50	292,50	325,00	-	24,38	641,88
18		Riccianello s.r.l		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	151	-	Seminativo	2	58	0,48	0,21	Gia convertita in viabilità	285	-	-	5,00	2,76	1.425,00	786,60	-	118,75	2.330,35
											Orto irriguo	1	4472	127,03	69,29											
1		Innocenti	Pier Luigi	11/05/1956	Proprietà 1/1	36251	Arezzo	88	204	-	Seminativo Arborato	3	780	4,03	2,01	-	434	-	-	2,25	2,50	976,50	1.085,00	-	81,38	2.142,88
2		Edilimp s.r.l. - in liquidazione		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	362	-	Seminativo Arborato	3	1597	8,25	4,12	-	546	421	12	2,25	2,50	1.228,50	1.365,00	78,94	102,38	2.774,81
6		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	363	-	Seminativo Arborato	3	23	0,12	0,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3		Comune di Arezzo		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	364	-	Seminativo	1	425	4,39	1,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5		Innocenti	Pier Luigi	11/05/1956	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	367	-	Semintativo Arborato	3	672	3,47	1,74	-	685	-	-	2,25	2,50	1.541,25	1.712,50	-	128,44	3.382,19
4		G.M.O. s.r.l.		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	561	-	Seminativo	1	8565	88,47	35,39	-	54	-	-	2,25	2,50	121,50	135,00	-	10,13	266,63
TOTALI																					17.580,05	16.925,46	158,48	1.465,00	36.128,99	
																					Indennità comune Arezzo (A+B+C+D)					36.128,99
																					Indennità di esproprio (A+B) base di calcolo per imposta					34.505,51
																					Imposta di registro, (9%) calcolata su ind. Esproprio (A+B)					3105,50
																					imposta catastale, ipotecaria per esproprio (16 ditte catastali)					1600,00
																					Arrotondamenti e imprevisti					765,51
																					Totale Indennità					40000,00