



HydroGeo Ingegneria s.r.l.



Via Cardinal Latino, 20
50126 Firenze
Tel 055 6587050 - Fax 055 0676043
e-mail info@studiohydrogeo.it

PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA DELLA VIABILITA' PEDONALE NEL TRATTO TRA IL CONFINE COMUNALE E LA SCUOLA MEDIA NEL COMUNE DI LONDA (FI)

PROGETTO DEFINITIVO

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

COMMITTENTE:

Comune di Londa
Piazza Umberto I, 9
50060 Londa FI

PROGETTISTI:

ING. TIZIANO STAIANO

PROGETTO

L 5 6 0

LOTTO

0 1

FASE

P 0 2

DOC

T

ELABORATO

P P E

REV

A

REV.

A

DATA EMISSIONE

Dicembre 2017

REDATTO

T.Staiano

VERIFICATO

T.Staiano

APPROVATO

T.Staiano

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3	INDENNITÀ.....	3
3.1	INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	3
3.2	OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	4
4	ELENCO DITTE.....	5
5	CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	6
6	TABELLE.....	7
6.1	AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO	7
6.1	AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	8
6.1.1	<i>Aree per le quali si prevede un'occupazione temporanea di 1 anno;</i>	8
7	SINTESI DEI COSTI STIMATI PER ESPROPRI, INDENNIZZI ED OCCUPAZIONI	9
8	ALLEGATO 1 – VISURE CATASTALI.....	10
9	ALLEGATO 2 – RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA	11

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” 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 Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti nel PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA DELLA VIABILITA' PEDONALE NEL TRATTO TRA IL CONFINE COMUNALE E LA SCUOLA MEDIA NEL COMUNE DI LONDA (FI)

Il piano si compone di

- I. Relazione descrittiva; 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;
- II. Elaborati grafici; consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica 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. 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”;

In merito alla modalità di espropriazione il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n° 327/2001 che prevede, oltre ad un iter ordinario, anche procedure in deroga in ragione di particolari presupposti.

L'articolo 22 bis del DPR 327/2001 contempla infatti la possibilità che in caso “di particolare urgenza, tale da non consentire l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 20”, il decreto di occupazione anticipata possa essere “emanato ed eseguito in base alla determinazione urgente dell'indennità, senza particolari indagini o formalità”.

Tale articolo consentendo una procedura derogatoria all'ordinario iter che segue l'approvazione del progetto definitivo, ha come presupposto l'indifferibilità e l'urgenza delle opere.

Il presente piano prevede quindi l'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio di tutte le aree interessate dai lavori tra la data dell'immissione in possesso e quella della redazione dei frazionamenti catastali e conseguente completamento della procedura espropriativa.

Si è prevista inoltre anche l'occupazione temporanea di alcune aree necessarie alla cantierizzazione dell'opera.

3 Indennità

3.1 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 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 sarà 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 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);

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 disporre una 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.

D) 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.

F) 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.

G) 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 nei limiti massimo del futuro frutto pendente.

3.2 OCCUPAZIONI 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 Elenco ditte

N° Intestato	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	foglio	Particella
1	GIANNELLI GIOVANNI nato a LONDA (FI) il 02/11/1955	GNNGNN55S02E668K	Proprieta'	15	421
2	Condominio Via Roma 65			15	365
3	Condominio Via Roma 119/121			15	426
4	PAOLI RENATA nata a LONDA (FI) il 25/08/1945	PLARNT45M65E668K	Proprieta'	15	591
5	Condominio Via Roma 135			15	576
6	PAZZI ROSSANA nata a LONDA (FI) il 08/08/1956	PZZRSN56M48E668P	Proprieta'	15	424
7	PAZZI TULLIO nato a LONDA (FI) il 31/10/1961	PZZTLL61R31E668A	Proprieta'	15	424

5 Calcolo delle indennità di esproprio

Per la determinazione del valore di esproprio l'amministrazione espropriante si è avvalsa del Geometra Guerrini Roberta per la redazione della RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA dei beni oggetto di espropriazione.

I Valori applicati sono:

TIPO DI COLTURA	VALORI VENALE [€/MQ]
Aree pertinenziali	€ 75.00

SI ALLEGA RELAZIONE DI STIMA

6 Tabelle

6.1 AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

n. d'ordine	N. ditta	DITTA		INDICAZIONI CATASTALI DELL'INTERA PARTICELLA										SUPERFICIE ESPROPRIO [MQ]		
				foglio	particella	subalterno	porzione	Quota	superficie			QUALITA' DA VISURA	classe		REDDITO/RENDITA	
									Ha	a	ca				domenicale	agrario
1	1	GIANNELLI GIOVANNI nato a LONDA (FI) il 02/11/1955	GNNGNN55S02E668K	15	421	3		1000/1000				BENE COMUNE NON CENSIBILE				90.02
2	2	Condominio Via Roma 65		15	365	503		1000/1000				BENE COMUNE NON CENSIBILE				15.23
3	3	Condominio Via Roma 119/121		15	426	513		1000/1000				BENE COMUNE NON CENSIBILE				6.17
4	4	PAOLI RENATA nata a LONDA (FI) il 25/08/1945	PLARNT45M65E668K	15	591			100/100				BENE COMUNE NON CENSIBILE				7.35

6.1 AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA

6.1.1 AREE PER LE QUALI SI PREVEDE UN'OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI 1 ANNO;

n.d'ordine	N.ditta	DITTA	INDICAZIONI CATASTALI DELL'INTERA PARTICELLA										SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA[MQ]				
			foglio	particella	subalterno	porzione	Quota	superficie			QUALITA' DA VISURA	classe		REDDITO/RENDITA			
								Ha	a	ca				dominicale	agrario		
1	5	Condominio Via Roma 135	15	576												41.23	
2	6	PAZZI ROSSANA nata a LONDA (FI) il 08/08/1956	PZZRSN56M48E668P	15	424	F		1/2									71.87
3	7	PAZZI TULLIO nato a LONDA (FI) il 31/10/1961	PZZTLL61R31E668A	15	424	F		1/2									71.87

7 Sintesi dei costi stimati per espropri, indennizzi ed occupazioni

CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO, ALLAGAMENTO E OCCUPAZIONE	
A) Indennità di esproprio	€ 9,000.00
B) Indennità di allagamento (LR 67/2003)	€ -
C) Indennità di occupazione temporanea	€ 2,000.00
D) Stima indennità aggiuntive	
E) Stima reliquati	€ -
F) Stima danni o frutto pendenti	€ -
G) Spese tecniche Espletamento dell'intera procedura espropriativa, dalla redazione dei necessari frazionamenti, all'aggiornamento dei dati catastali fino all'acquisizione definitiva dei beni interessati, compresa la domanda di voltura e la registrazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari	€ 4,000.00
TOTALE	€ 15,000.00

8 Allegato 1 – Visure catastali

Elenco particelle

FOGLIO	PARTICELLA
15	421
	365
	426
	591
	576
	424

9 Allegato 2 – Relazione tecnica estimativa

COMUNE DI LONDA

MESSA IN SIUREZZA DELLA VIABILITA' PEDONALE
LUNGO LA S.P. 556 LONDA - STIA

RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA



Rufina, 29 dicembre 2017

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Roberto Guerrini a seguito dell'incarico ricevuto in data 28/07/2017, con vostro prot. n. 4708, emesso dal Responsabile del Procedimento Geom. Innocenti Martina, ha proceduto ad eseguire le seguenti operazioni: rilievi planimetrici al fine di inserire nella cartografia il progetto per la nuova viabilità pedonale; identificazione delle aree che dovranno essere oggetto di esproprio; stima indicativa delle stesse.

Eseguiti i necessari sopralluoghi e rilievi, nonché le opportune ricerche per acquisire tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per lo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto dettaglia quanto in seguito:

Descrizione delle operazioni di rilievo e verifica

Al fine di espletare l'incarico ricevuto ho, anzitutto, reperito la cartografia catastale attuale oltre che quella di impianto.

Di fatto, il limite catastale della particella strade, nel tratto interessato dall'intervento, risulta ad oggi, invariato rispetto alla prima stesura delle mappe di impianto.

Ho, successivamente, eseguito il rilievo strumentale di una serie di punti di appoggio univocamente individuati anche sulla mappa di impianto (spigoli di edifici presenti e ad oggi invariati), oltre a tutti quei punti ritenuti necessari ed utili alla sovrapposizione del vostro progetto, con la mappa stessa (mappa impianto).

Il rilievo è stato poi, inserito nello stesso sistema di coordinate catastali dei punti di appoggio.

L'operazione appena detta, ha dato luogo a scarti assolutamente accettabili, per le finalità della verifica.

Visto quanto sopra, si evidenziano delle aree di proprietà privata sulle quali insisteranno porzioni dell'intervento di progetto.

A maggior chiarimento, nei paragrafi successivi, si darà una descrizione di dette aree accompagnata da foto e schema grafico delle stesse, identificandole in singoli lotti suddivisi in funzione della proprietà.

Identificazione delle aree oggetto di esproprio

LOTTO "1"

Descrizione

area prospiciente l'edificio pavimentata in asfalto ed a raso strada, utilizzato come piazzale di manovra e sosta, oltre ad ulteriore piccola porzione di area destinata a verde (aiuola), per una superficie totale di circa 90 mq.

Proprietà

Sig. Giannelli Giovanni

Identificazione catastale

l'area, nella sua interezza (area pavimentata in asfalto + aiuola) risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Londa, nel foglio di mappa n. 15, particella 421, subalterno 3, quale bene comune non censibile ai subalterni n. 1 e n. 2 della stessa particella.

LOTTO "2"

Descrizione

area prospiciente edificio, pavimentata in asfalto ed a raso strada, utilizzata come piazzale di sosta, avente superficie di circa 41 mq.

Proprietà

Condominio Via Roma 135.

Identificazione catastale

l'area risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Londa nel foglio di mappa n. 15 dalla particella 576, quale bene comune non censibile.

LOTTO "3"

Descrizione

area prospiciente l'edificio pavimentata in asfalto ed a raso strada, utilizzato come piazzale di sosta, con superficie di circa 72 mq.

Proprietà

Condominio Via Roma.

Identificazione catastale

l'area non risulta censita al Catasto Fabbricati con proprio subalterno ma risulta rappresentata con il subalterno letterale "f", nell'elaborato planimetrico associato alla particella n. 424 del foglio di mappa n. 15 del comune di Londa, quale bene comune non censibile alle unità immobiliari della stessa particella.

LOTTO "4"

Descrizione

area prospiciente edificio utilizzato come verde (aiuola), con superficie di circa 6 mq.

Proprietà

Condominio Via Roma 119/121

Identificazione catastale

l'area risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Londa sul foglio di mappa n. 15 dalla particella n. 426 subalterno n. 513, quale bene comune non censibile ai sub. dal 500 al 511 ed al sub 514 della stessa particella.

LOTTO "5"

Descrizione

area prospiciente edificio utilizzato come verde (aiuola), con superficie di circa 7 mq.

Proprietà

Paoli Renata

Identificazione catastale

l'area risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Londa sul foglio di mappa n. 15 dalla particella n. 591 collegata al subalterno 515 della particella 426, quale pertinenza esclusiva di unità abitativa.

LOTTO "6"

Descrizione

area prospiciente l'edificio utilizzato come marciapiede condominiale, con superficie di circa 15 mq.

Proprietà

Condominio Via Roma 65

Identificazione catastale

l'area risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Londa sul foglio di mappa n. 15 dalla particella n. 365 subalterno 503, quale bene comune non censibile.

Processo di valutazione

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di potere esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Viste le caratteristiche delle aree oggetto di stima si è cercato di definire un unico congruo valore applicato al metro quadrato delle stesse, in modo da usare unico parametro per tutti i lotti oggetto della presente.

Pertanto, considerando la tipologia delle aree oggetto di stima, lo scopo della valutazione, l'assenza di un mercato specifico per le aree pertinentziali che possa fornire elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valore, nel quale inserire i lotti da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto o sintetico.

Le analisi perciò, sono state indirizzate verso le fonti ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, prendendo come destinazione di riferimento quella residenziale (che risulta la categoria prevalente nella zona oggetto della presente stima) per la tipologia di Abitazioni Civili.

Conclusioni

Assumendo come parametro di partenza il valore medio pari ad € 1.250,00 per metro quadrato, indicizzando al 6% il valore delle aree pertinentziali, si ottiene un valore di € 75,00 per metro quadrato, per ogni singolo lotto.

Geom. Roberto Guerrini

LOTTO "1"
Porzione della p.lla 421 (mq.90)

LOTTO 1

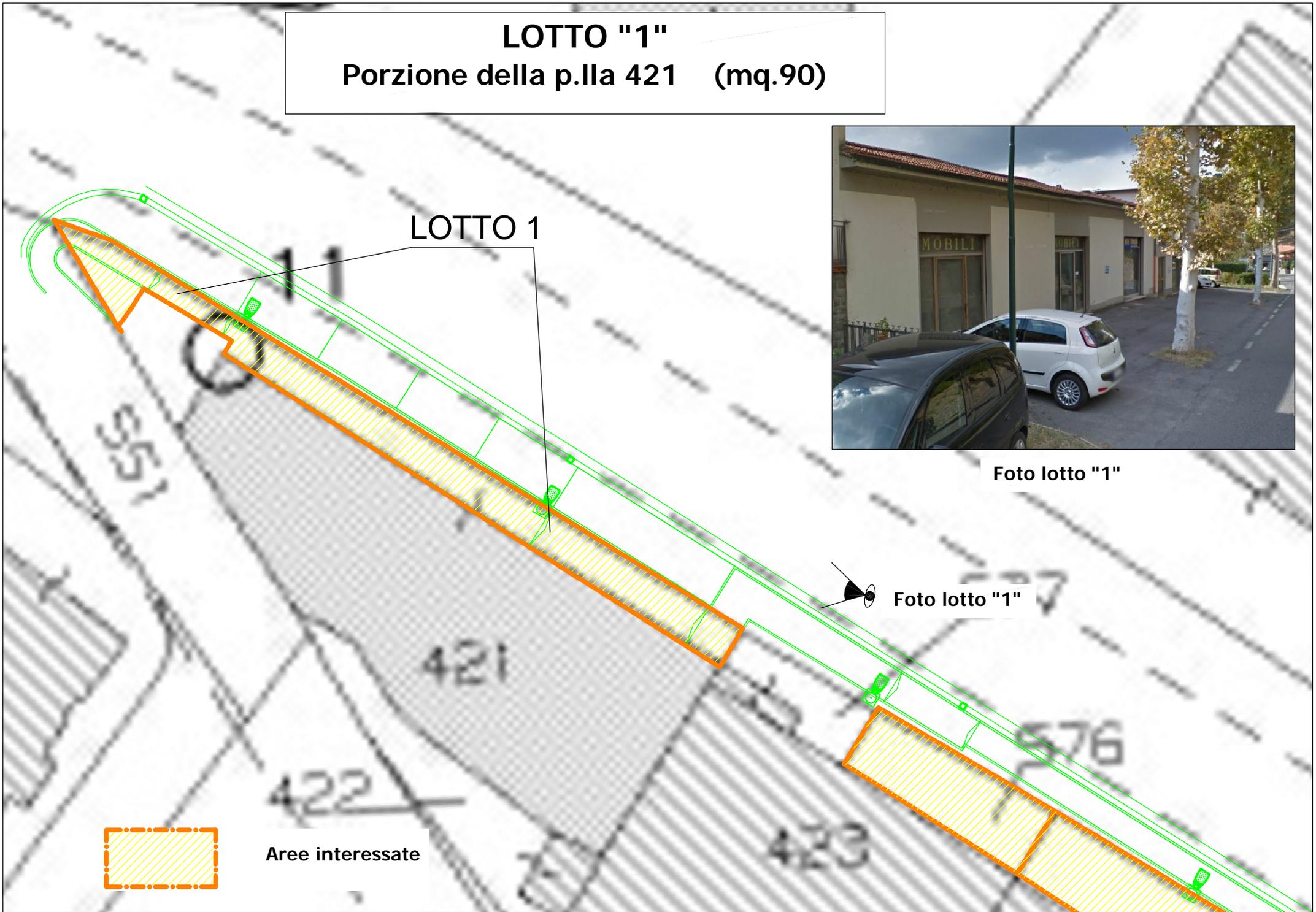


Foto lotto "1"

Foto lotto "1"



Aree interessate



LOTTO "2"
Porzione della p.IIa 576 (mq.41)

LOTTO "3"
Porzione della p.IIa 424 (mq.72)

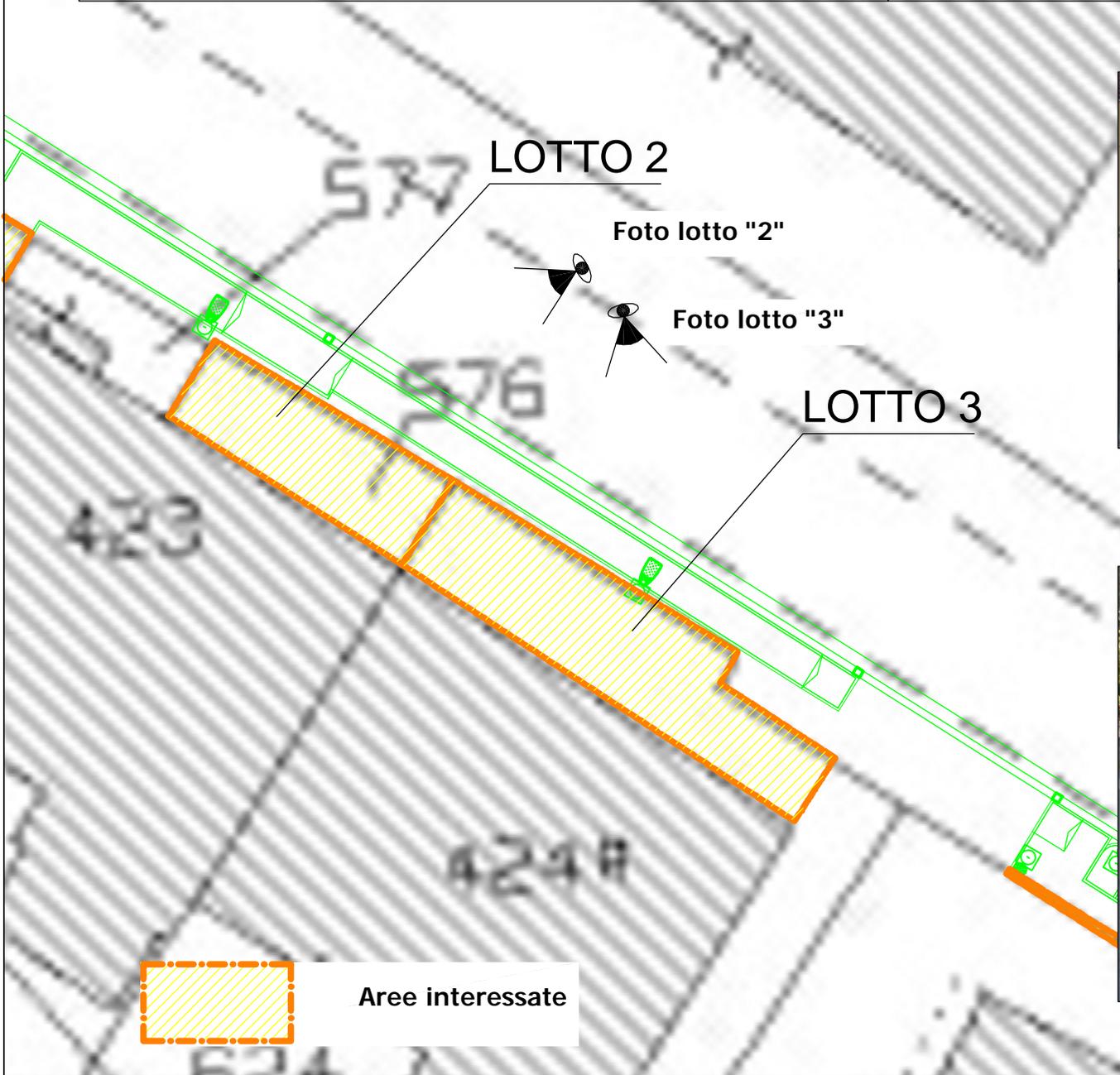


Foto lotto "2"



Foto lotto "3"

LOTTO "4"
Porzione della p.lla 426 (mq.6)

LOTTO "5"
Porzione della p.lla 591 (mq.7)

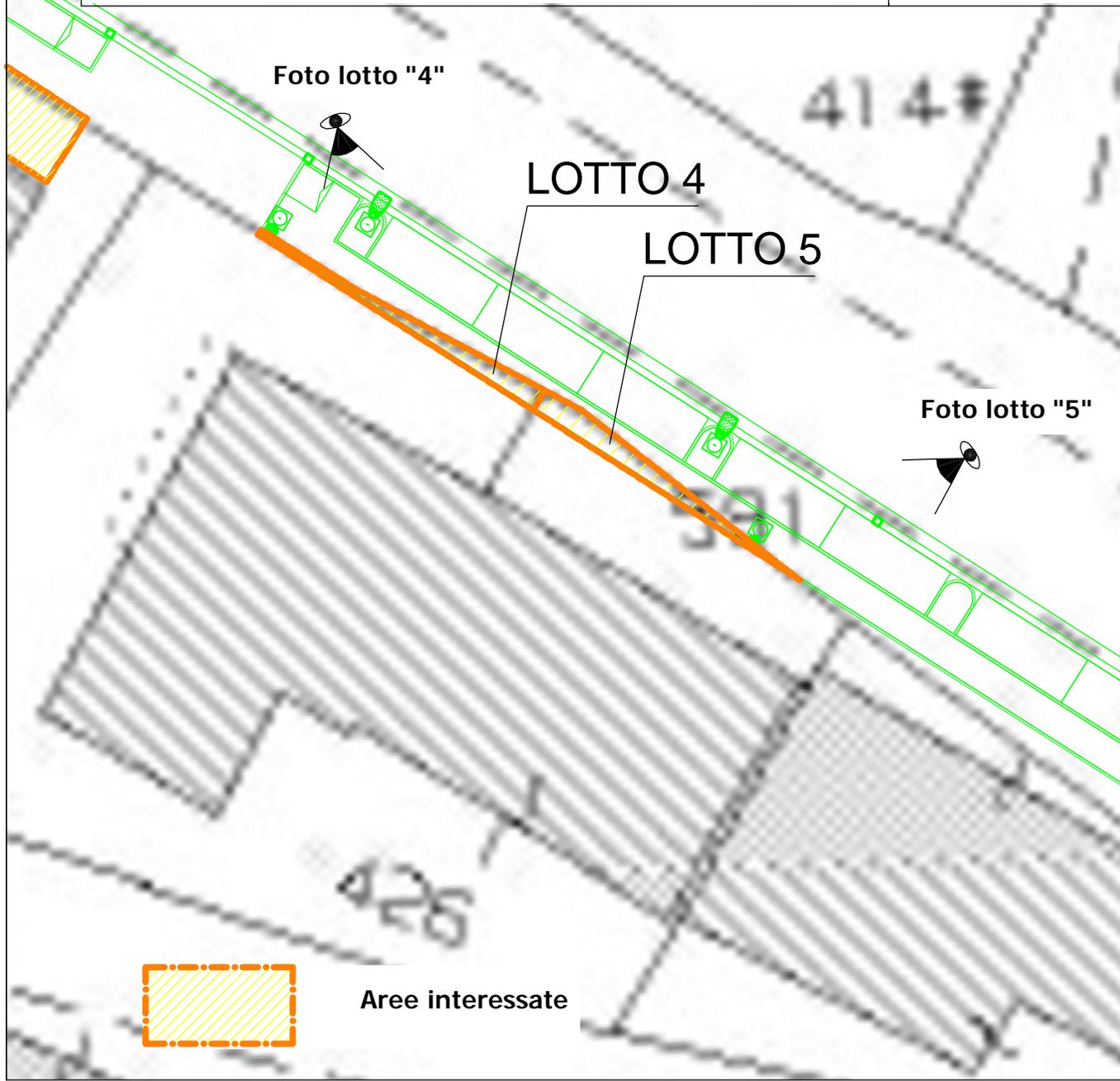


Foto lotto "4"



Foto lotto "5"

LOTTO "6"
Porzione della p.lla 365 (mq.15)

LOTTO 6

Foto lotto "6"



Foto lotto "6"



Aree interessate