

REGIONE
TOSCANA



CICLOVIA TURISTICA NAZIONALE DEL SOLE VERONA - FIRENZE

PROGETTO DEFINITIVO-LINEA
TECNICA



COMUNE DI PRATO

TRONCO 2: PISTOIA - CAMPI BISENZIO (FI)

CIG 87000135D8 - CUP C31B21000190009
Responsabile Unico del Procedimento : Geom Gerarda Del Reno



ELABORATI GENERALI ANALITICO DESCRITTIVI ANALITICO DESCRITTIVI

OGGETTO:

Relazione stima d'esproprio



MATE Soc. Coop.va
C.F./p.IVA 03419611201
pec mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Via S.Felice 21
40122 Bologna (BO)
T +39 051 29 12 911



Parcianello & Partners
Engineering s.r.l.
C.F./p.IVA 01041760255
studio@pec.studioparcianello.com
tecnico@studioparcianello.com

Via G. Matteotti, 30/d
32016 Alpago-Farra (BL)
T +39 0437 46100



Coopprogetti Soc. Coop.
C.F./p.IVA 00424850543
pec coopprogetti@pec.it
staff@coopprogetti.it

Via della Piaggiola 152
06024 Gubbio (PG)
T +39 075 92 3011



NetMobility s.r.l.
C.F./p.IVA 03184140238
pec: netmobility@pec.it
netmobility@netmobility.it

Via G. Morgagni 24
37135 Verona (VR)
T +39 045 82 50 176



D.R.E.A.M. Società Coop.
C.F./p.IVA 00295260517
certar@pec.dream-italia.it
segreteria-pt@dream-italia.it

Via Garibaldi, 3
52012 Pratovecchio-Stia (AR)
T +39 0575 529514
T +39 0573 365967

Responsabile dell'integrazione prestazioni
specialistiche
Ing. Lino Pollastri
Progettisti:

Arch. Lio Parcianello
Arch. Renato Da Re
Arch. Gianluca Parcianello
Arch. Giulia Della Giustina
Geom.Enzo Parcianello
P.Ind. Simone Cesa
Arch. Federico Segat
Arch. Cristina Baratto
Dis. Romano Sommaccal
Arch. Gianvito Alba
Arch. Irene Poggi
Arch. Enrico Costa
Ing. Francesco Seneci
Ing. Chiara Chiostrini
Dott. For. Lorenzo Mini
Ing. Alessandro Sanna
Progettista strutturale:
Ing. Simone Galardini
Geologo:
Dott. Geol. Andrea Bizzarri

SOLE2 21-35 D GE 1.1

cod. commessa num. elaborato
DATA: Agosto 2022
SCALA:
REVISIONE: A

REDATTO: P & P Eng.
CONTROLLATO: L.Parcianello
APPROVATO: L.Pollastri



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



comune di
PRATO
Codice Fiscale: 84006890481

Progetto

PNRR - M2C2 I 4.1.1 - Ciclovie turistiche

"CICLOVIA TURISTICA NAZIONALE DEL SOLE" VERONA-FIRENZE

TRONCO 2: PISTOIA - CAMPI BISENZIO

LOTTO 3: PRATO

CUP: C31B22001650004

Oggetto

Relazione stima d'esproprio

Fase

Progetto Definitivo linea tecnica

Servizio	Servizio Mobilità e Infrastrutture
Dirigente del servizio	Arch. Riccardo Pallini
Responsabile Unico del Procedimento	Geom. Gerarda Del Reno

Ufficio espropri:

Per. Agr. Manuele Bonciani *M. Bonciani*

Sig. Sandro Campatelli *S. Campatelli*

Dott.ssa Mariagrazia Paratore *M. Paratore*

Elaborato:

Scala: ---

Spazio riservato agli uffici:



SERVIZIO SE – GARE, PROVVEDITORATO E CONTRATTI
U.O. Atti Immobiliari e Espropri

Via dell'Accademia, 42 – 59100 Prato
Tel 0574. 183.6644 – 6639
Fax 0574.183. 7398
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario al Pubblico:
Lunedì e Martedì 9.00-13.00
Giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00

www.comune.prato.it
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

**OGGETTO: PNRR - M2C2 I 4.1.1 - Ciclovie turistiche
"CICLOVIA TURISTICA NAZIONALE DEL SOLE" VERONA-FIRENZE
TRONCO 2: PISTOIA-CAMPI BISENZIO.
LOTTO 3: COMUNE DI PRATO**

RELAZIONE DI STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE TEMPORANEA

1. PREMESSA

La Ciclovie Turistica Nazionale del Sole si sviluppa per una lunghezza complessiva di 392 km partendo da Firenze, attraversando Bologna ed arrivando a Verona. Il tracciato attraversa 4 regioni (Toscana, Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto), 7 Province (Firenze, Prato, Pistoia, Bologna, Modena, Mantova, Verona) e oltre 60 Comuni.

Il presente progetto approfondisce a livello di Progetto Definitivo il tracciato previsto all'interno del confine della Regione Toscana interessando le Province di Prato, Firenze e Pistoia e i Comuni di Prato, Pistoia, Montale, Montemurlo, Signa e Campi Bisenzio.

Gli interventi previsti sono prevalentemente interventi di "riqualificazione" della sede mentre in maniera molto ridotta si tratta di interventi di nuova realizzazione.

Il progetto si suddivide in 5 lotti: **Lotto 1** Comune di Pistoia, **Lotto 2** Comune di Montale – Comune di Montemurlo, **Lotto 2bis** Montale stazione, **Lotto 3** Comune di Prato, **Lotto 4** Comune di Campi Bisenzio e Comune di Signa.

2. METODOLOGIA ADOTTATA

Al fine di effettuare una corretta stima dei terreni in oggetto, lo scrivente si è attivato nella individuazione dei beni in questione e degli elementi costituenti ciascuno di essi, verificandone le caratteristiche, la consistenza, le superfici, lo stato, la qualità delle colture presenti e tutto quanto risultasse necessario per una conoscenza della situazione in atto, con l'ausilio delle mappe catastali, delle foto aeree e dei relativi programmi di misurazione.

Successivamente sono state reperite quante più informazioni possibili sulle transazioni avvenute in zona nel recente passato per terreni simili. Una volta terminata la raccolta di tutti i dati, si è passati alla fase di studio e ricomposizione del materiale in possesso ed infine alla stesura della presente relazione.

3. CRITERI DI STIMA

Le stime riportate hanno tenuto conto di ciò che è stato riscontrato nei sopralluoghi effettuati. Per una migliore comprensione del presente elaborato, è necessario fare una breve introduzione.

A) QUADRO NORMATIVO VIGENTE:

Il quadro normativo di riferimento è rappresentato dal D.P.R. 08/06/2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche e/o integrazioni e dalla L.R. n. 30/2005 e s.m.i.

Oltre a tali norme si è tenuto conto anche dello strumento urbanistico previsto dal Comune di Prato coinvolto dalla presente opera pubblica.

Con sentenza n. 181 del 10/06/2011 (G.U. 26 del 15/06/2011) la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le norme che ancoravano la determinazione dell'indennità dei suoli non edificabili al V.A.M. - Valore Agricolo Medio, in quanto l'indennizzo espropriativo deve infatti costituire un "serio ristoro" e pertanto riferito al valore del bene ricavabile in base alle sue caratteristiche essenziali ed alla sua potenziale utilizzazione economica (Art. 40 comma 1 D.P.R. 08/06/2001 n. 327).

B) PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

Le aree interessate dal processo ablativo ricadono totalmente in zona omogenea "E" (agricola), quindi non sono edificabili. La stima delle indennità è stata fatta ai sensi degli Artt. 40, 41 e 42 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327, in base ai valori agricoli delle colture effettivamente riscontrate sui terreni.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 sono da considerare non edificabili, indipendentemente dalla collocazione in una qualsiasi zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, i terreni soggetti a vincoli paesistico, storico artistico, idrogeologico-boschivo-forestale, ove tali vincoli comportino l'inedificabilità. Sono altresì da considerare non edificabili i terreni ricadenti in zone di rispetto stradale, ferroviario, idrico, marittimo e doganale, militare, aeroportuale, cimiteriale, ove tali vincoli comportino inedificabilità.

NATURA E DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09.04.2019 il Comune di Prato ha approvato il nuovo Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019 si è concluso il procedimento di approvazione del Piano Operativo, modificato in seguito alla Conferenza paesaggistica.

Il Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16 ottobre 2019 ed ha acquisito la sua definitiva efficacia il 15 novembre 2019 divenendo il nuovo strumento urbanistico comunale.

In riferimento al sopracitato Piano Operativo le porzioni di terreno interessate dal passaggio della ciclovia ricadono tutte in aree con disciplina dei suoli rurale ed in particolare:

- le porzioni delle part.lla 1478, 1469, 1470, 1472, 1471 e 137 ricadono in PR1.AR3 (*I poggi del Monteferrato - Aree agricole storico-testimoniali*) e tutte all'infuori dell'ultima citata hanno destinazione ad *opere di regimazione idraulica*;
- la porzione della p.lla 1468 ricade in parte in PR1.AR3 (*I poggi del Monteferrato - Aree agricole storico-testimoniali*) con destinazione ad *opere di regimazione idraulica* ed in parte in PR8.AR3 (*Il paesaggio intercluso di Pianura - Aree agricole storico testimoniali*) con destinazione a *Mobilità viabilità esistente*;
- la porzione della p.lla 136 ricade in PR8.AR3 (*Il paesaggio intercluso di Pianura - Aree agricole storico testimoniali*);
- la porzione della part. 12 ricade in PR8.AR3 (*Il paesaggio intercluso di Pianura - Aree agricole storico testimoniali*) con destinazione a *Mobilità viabilità esistente*.

C) METODOLOGIA:

L'elaborazione della presente stima ha richiesto un esame preliminare sulle metodologie da adottare al fine di giungere ad un dato affidabile che determini il più probabile valore di mercato, o comunque il valore che in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimativa indica per la definizione di questo valore due diversi procedimenti: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Il primo, adottato nel nostro caso, si basa sull'analisi diretta del valore di mercato del bene e risulta essere certamente il più pratico ed immediato, ma presuppone la presenza di un mercato dinamico in grado di fornire dati sufficienti per individuare una scala di valori al cui interno inserire l'elemento oggetto di stima. In tal senso si è provveduto ad effettuare molteplici indagini in zona presso operatori del settore del mercato immobiliare, colleghi professionisti, consulenti di aziende, reperendo quanti più dati possibili sui valori dei terreni agricoli dell'area per definire il più probabile

valore di ogni singolo appezzamento, tenendo in considerazione tutti gli specifici fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti ciascun appezzamento.

I **fattori intrinseci** sono costituiti da: morfologia, esposizione, superficie del fondo, forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità dei confini tali che possano consentire un ordinario utilizzo delle macchine agricole, la fertilità, la tessitura, la struttura, le sistemazioni (opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo, etc. etc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, la presenza o meno di alberature (seminativo arborato) che nel qual caso possono conferire valore aggiunto al bene "terreno".

I **fattori estrinseci** fanno riferimento a caratteri quali la viabilità esterna, l'accessibilità, la possibilità di accedere a fonti idriche esterne, la vicinanza o meno rispetto ai centri abitati o mercati agricoli, a centri di stoccaggio e trasformazione dei prodotti, etc. etc..

Per alcune qualità catastali riscontrate, il valore reale di mercato è stato equiparato al V.A.M.. Si tratta di porzioni di particelle, ad esempio, la cui qualità catastale risulta seminativo arborato, ma che attualmente corrispondono al ciglio/banchina stradale.

Per l'attribuzione di tale valore è stato preso a riferimento il seminativo arborato quale coltura più redditizia all'interno della Regione Agraria n° 2 della Provincia di Prato.

L'ultima pubblicazione per la Provincia di Prato dei Valori Agricoli Medi risale a quelli pubblicati sul BURT n. 2 del 12/01/2011. Pertanto, in assenza di una più recente pubblicazione, si è provveduto ad aggiornare i valori di riferimento in base agli indici FOI editi dall'ISTAT con riferimento al mese di dicembre 2021.

Laddove i terreni ricadano all'interno delle aree gravate da vincoli autostradali, elettrodotto ecc.. è stato tenuto conto di detto relativo gravame.

Infine si rileva come l'attuale momento sia contrassegnato da una crisi economica che coinvolge tutto il mercato immobiliare e in particolare modo quello dei terreni agricoli, fattore di cui il presente lavoro tiene conto.

Non è stato ritenuto di calcolare una specifica indennità per il deprezzamento della residua proprietà esproprianda in ragione dello spostamento su tale consistenza immobiliare del fosso poderale di scolo posto all'interno dell'area prevista in esproprio a nord-est di Via Montalese, in quanto il valore di tali aree da acquisire è stato determinato senza tenere conto della eventuale diminuzione di valore derivante dalla presenza di tale fosso.



4. OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO

Ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. n. 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, un'indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Nel progetto in parola si prevede di occupare temporaneamente per la durata di circa diciotto mesi le aeree distinte nel foglio di mappa 21 dalle particelle 1478 per mq. 1.300 e 137 per mq. 750.

5. INDENNITA' AGGIUNTIVE

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 sul fondo (Art. 40, comma 4 del D.P.R. n. 327/2001).

Spetta comunque un'indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (Art. 42 comma 1 D.P.R. n. 327/2001). Tale indennità, determinata ai sensi dell'Art. 40 comma 4, è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

In questa fase non è stato approfondito se vi siano tali presupposti, ma si ritiene comunque necessario stanziare una cifra di €. 3.000,00 per eventuali imprevisti ed indennità aggiuntive.

6. ANTICIPAZIONI CULTURALI E FRUTTI PENDENTI

Tali indennità potranno essere quantificate solo al momento della presa in possesso dei terreni con la redazione dello stato di consistenza degli stessi, in presenza quindi delle colture in atto e del loro stadio vegetativo, in quanto il calcolo delle stesse è soggetto a sensibili variazioni in funzione sia del tipo di coltura praticata che del periodo considerato.

7. SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI

Si procederà in un secondo momento, in sede di determinazione delle indennità provvisorie, ad effettuare indagini atte a rilevare la presenza di eventuali servitù o diritti reali che potrebbero influire sul valore venale dei beni oggetto di stima.



Allegato alla presente relazione l'elaborato contenente il computo estimativo delle aree in esproprio e in occupazione temporanea.

Prato, 23/01/2023

Il FUNZIONARIO TECNICO

(Per.Agr. Manuele Bonciani)

FIASCHI ANNA MARIA, FIASCHI PAOLA					
1	foglio 21 porzione particella: 1478 per mq. 1052 in esproprio e mq. 1.300 in occupazione temporanea – seminativo				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	1.052	9.468,00	9.468,00	in caso mancata accet. € 9.468,00
		superficie occupaz. temporanea	mesi occupazione previsti		
		1.300	18	1.462,50	
2	foglio 21 particella 1468 per mq. 416 - ciglio o banchina stradale				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	3,00	416	1.248,00	1.248,00	in caso mancata accet. € 1.248,00
3	foglio 21 porzione particelle 1469 per mq.225 - seminativo				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	225	2.025,00	2.025,00	in caso mancata accet. € 2.025,00
4	Foglio 21 particella 1470 per mq.50 - ciglio o banchina stradale				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	3,00	50	150,00	150,00	in caso mancata accet. € 150,00
5	foglio 21 particella 1472 per mq. 24 - ciglio o banchina stradale				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	3,00	24	72,00	72,00	in caso mancata accet. € 72,00
6	Foglio 21 porzione particella 1471 per mq. 37 - seminativo				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	37	333,00	333,00	in caso mancata accet. € 333,00
7	foglio 21 porzione particella 137 per mq. 994 in esproprio e mq. 750 in occupazione temporanea - seminativo				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	994	8.946,00	8.946,00	in caso mancata accet. € 8.946,00
		superficie occupaz. temporanea	mesi occupazione previsti		
		750	18	843,75	
8	foglio 21 porzione particelle 136 per mq. 150 – seminativo				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	150	1.350,00	1.350,00	in caso mancata accet. € 1.350,00
9	foglio 21 porzione particelle 12 per mq. 582 – aiuola occupata da antenna per telefonia mobile				
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Totale	Totale
	9,00	582	5.238,00	5.238,00	in caso mancata accet. € 5.238,00
	TOTALE SUPERFICIE PREVISTA IN ESPROPRIO				
	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO			28.830,00	
	TOTALE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA			2.306,25	
	EVENTUALI DEPREZZAMENTI				
	SOPRASSUOLI, RECINZIONI				
	IMPREVISTI E/O IND. AGGIUNTIVE			3.000,00	
	IMPOSTE REGISTRAZIONE ATTI			5.117,00	
	TOTALE GENERALE			39.253,25	in c.t. 40.000,00

Firmato da:

Gerarda Del Reno

codice fiscale DLRGRD59D41A509G

num.serie: 613960303214562621

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 06/12/2022 al 06/12/2025