

**AREA INFORMATIVA PIANE DEL MATURO.
ALLESTIMENTO AREA DI SOSTA E PIC-NIC CON
PANNELLATURE INFORMATIVE SULLA RETE DI
TELERISCALDAMENTO GEOTERMICO.
PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED
ECONOMICA (D.LGS. 36/2023)**

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3. METODO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE DA ESPROPRIARE.....	3
4. STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	3
5. OCCUPAZIONI TEMPORANEE	4
6. INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI E DANNI INDIRETTI	4
7. DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....	4
8. ONERE TOTALE PREVISTO A CARICO DELL'ENTE PROCEDENTE.....	6

ALLEGATI – Visure Catastali

1. PREMESSA

Il presente Piano Particellare di Esproprio redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e successive modificazioni di cui al d.lgs. n. 302 del 2002, riguarda il PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA denominato “**AREA INFORMATIVA PIANE DEL MATURO. ALLESTIMENTO AREA DI SOSTA E PIC-NIC CON PANNELLATURE INFORMATIVE SULLA RETE DI TELERISCALDAMENTO GEOTERMICO**”.

Per la realizzazione dell’opera pubblica in argomento si rende indispensabile espropriare aree di proprietà privata ricorrendo al procedimento di espropriazione per pubblica utilità. L’approvazione dell’allegato progetto FTE comporta, ai sensi dell’art. 12 del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 così sostituito dal d.lgs. n. 302 del 2002, la dichiarazione di pubblica utilità dell’opera pubblica in argomento e seguito del disposto di cui al co.7 dell’art 41 del dpr 36/2013 nel quale si statuisce che il progetto di fattibilità tecnico-economica sostituisce il progetto preliminare e quello definitivo.

L’Amministrazione Comunale con l’approvazione del progetto potrà dichiarare l’opera di pubblica utilità. Tale dichiarazione costituisce il presupposto indispensabile per le successive fasi della procedura espropriativa (decreto di occupazione, decreto di esproprio, ecc.) e circoscrive le aree, con riferimento al Piano particellare di esproprio del progetto FTE, per le quali si può procedere all’espropriazione.

Nella presente Relazione descrittiva vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, la superficie totale delle particelle, nonché la parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee.

L’elaborato grafico consente di individuare con immediatezza l’area territoriale interessata dall’opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall’esproprio.



FOGLIO 0037- Mappale 198

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;
- Dec. Leg. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici - art. 41.

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 FTE, ha come presupposto l'indifferibilità e l'urgenza di procedere con l'esecuzione dei lavori, essendo tale urgenza condizionata dalla tempistica prevista per il finanziamento dell'opera, legata al PNRR.

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.

3. **METODO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE DA ESPROPRIARE**

Il piano particellare di esproprio è stato elaborato acquisendo le visure catastali dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto relativamente alle aree di progetto degli interventi da realizzare. Sono stati previsti espropri permanenti.

4. **STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Si tiene conto che sotto l'aspetto urbanistico le superfici oggetto di esproprio ricadono in zona di vincolo paesaggistico secondo la seguente suddivisione:

Foglio	Mappale	Zona urbanistica	Superficie mq
37	198	Agricola: Castagneto frutteto	8640


La determinazione dell'indennità di esproprio, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento all'Art. 32. del D.P.R. 327/01 nel quale si specifica che l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura.

L'area oggetto del procedimento di esproprio per pubblica utilità risulta identificata catastalmente al foglio 37 particella 198, categoria "castagneto da frutto", classe 2, superficie pari a 8.640 mq, rendita catastale 2,68 euro. L'area ubicata in Località Piane del Maturo all'altezza del civico 40 nella frazione di Bagnoli si sviluppa lungo la stessa Via per una lunghezza di circa 60 metri, l'estensione si configura principalmente all'interno dell'area boschiva.

La zona risulta soggetta a vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 Lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi", aggiornamento DCR 93/2018 e ubicata in adiacenza al confine dell'Area Protetta ZCSIT51A0017 Cono vulcanico del Monte Amiata "Habitat – Siti Natura 2000" Faggeti dell'Asperulo, nonché soggetta a vincolo idrogeologico Regio Decreto 3267/1923. La sismicità dell'area e in generale del Comune di Arcidosso, ai sensi delle DGRT n°421 del 26/05/2014, rientra nella ZONA 3.

La consultazione della tabella sui Valori Agricoli Medi dell'Ufficio del Territorio della provincia di Grosseto, Regione Agraria n°1, area Zona Montana Monte Amiata Comune di Arcidosso, pubblicazione del 23/01/2015, risulta un Valore Agricolo pari a 2952,00 Euro/Ha.

Ufficio del territorio di GROSSETO



Data: 13/04/2016
Ora: 9.42.07

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR

n.1 del 23/01/2015
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: ARCIDOSO, CASTEL DEL PIANO, CASTELL AZZARA, ROCCALBEGNA, SANTA FIORA, SEGGIANO, SEMPRONIANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: CAMPAGNATICO, CINIGIANO, CIVITELLA PAGANICO, ROCCASTRADA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1117,00	SI			1060,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	6162,00	SI	SI		3754,00			
BOSCO MISTO	1433,00				1203,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	2952,00	SI			2063,00			
FRUTTETO	8140,00				16909,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	429,00			1-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE SENZA OPERE UOMO) 2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)				
ORTO					10146,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ORTO IRRIGUO	10146,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	13212,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PARCO O GIARDINO	20264,00				22356,00			
PASCOLO	658,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	745,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)

Estratto della valutazione media del valore di mercato dei terreni agricoli dell'Agenzia delle Entrate

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del 24/02/2015

n.11 del 18/03/2015

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ZONA MONTANA MONTE AMIATA Comuni di: ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D ORCIA, PIANCASTAGNAIO				REGIONE AGRARIA N°: 2 VAL D ELSA Comuni di: CASOLE D ELSA, COLLE DI VAL D ELSA, MONTERIGGIONI, POGGIBONSI, RADICONDOLI, SAN GIMIGNANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2435,00	SI			2714,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	6516,00	SI			4170,00			
BOSCO MISTO	2714,00	SI			3259,00	SI		
CASTAGNETO DA FRUTTO	6694,00				3522,00			

Annualità 2024

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. - del 01/02/2024

 Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 ZONA MONTANA MONTE AMIATA Comuni di: ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D ORCIA, PIANCASTAGNAIO				REGIONE AGRARIA N°: 2 VAL D ELSA Comuni di: CASOLE D ELSA, COLLE DI VAL D ELSA, MONTERIGGIONI, POGGIBONSI, RADICONDOLI, SAN GIMIGNANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2258	SI			2516	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	6040	SI			3866			
BOSCO MISTO	2516	SI			3021	SI		
CASTAGNETO DA FRUTTO	6206				3265			

Estratti delle rivalutazioni aggiornate per la categoria Castagneto da Frutto in comuni limitrofi

Visto quanto contenuto negli estratti sopra riportati dell'Agenzia delle Entrate per valutare prezzi di mercato sulla base di contratti concretizzati e distinti per categorie catastali omogene, nonché per eventuale aggiornamento prezzi, emerge che il prezzo di riferimento dei terreni agricoli negli ultimi dieci anni risulta in lieve ribasso. Tuttavia non si ritiene comunque necessario applicare un adattamento dell'ultimo valore medio indicato dall'Agenzia delle Entrate, in quanto sembrerebbe non avere subito ripercussioni in negativo da registrare in tal senso.

In base a quanto sopra si stima il calcolo del valore medio dell'area del Castagneto da Frutto in esame:
 $(2.952 \text{ Euro/Ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 8.460 \text{ mq} = 2.550,53 \text{ Euro}$

5. OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Nel caso di eventuale 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).

6. INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI E DANNI INDIRECTI

Non previste.

7. DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Per l'esecuzione dei lavori, è necessaria l'occupazione definitiva di aree ricadenti nel comparto di realizzazione dell'area tematica. Di seguito vengono elencate le aree da espropriare dove il riferimento ai proprietari/intestataria, al n° di foglio, mappali, classamento, superfici.

N	Cognome e nome dei proprietari attuali o presunti tali	Cognome e nome intestati in Catasto	Dati Identificativi		Dati Classamento			Superficie esproprio (mq)
			Foglio	Particella	Qualità - Classe	Superficie mq	Dest Urbanistica	
1		FIORE Alberto nato a SIENA il 17/04/1949 (cf: FRILRT49D17I726Q) FIORE Lorenzo nato a SIENA il 23/02/1945 (cf: FRILNZ45B23I726O)	37	198	Cast frutto classe 2	8640	Vincolo paesaggistico	8640

8. ONERE TOTALE PREVISTO A CARICO DELL'ENTE PROCEDENTE

Si riporta di seguito in base a quanto stabilito al punto 4. per la quantificazione degli oneri per l'esproprio.

Inoltre ai fini dell'esecuzione della procedura espropriativa, occorre sostenere una molteplicità di spese amministrative quali: notificazioni nelle forme degli atti processuali civili, oneri vari finalizzati ad ottenere la Registrazione, Trascrizione dei Decreti di Esproprio, oneri notarili, ecc. Tali spese vengono quantificate in ragione di circa € 1.000,00 oneri compresi.

1	Indennità di esproprio € /mq	mq	8.460	€ 0,3015	2.550,53 €
	Indennità occupazione temporanea 1/12*	mq	8.460	€ 0,02512	212,54 €
Totale indennità					2.763,07 €
Altri oneri della procedura					1.000,00 €
TOTALE procedura					3.763,07 €

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2017

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSSO (Codice: A369)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Terreni	Foglio: 37 Particella: 198

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	37	198		-	CAST FRUTTO 2	86 40		Euro 8,92 L. 17.280	Euro 2,68 L. 5.184	Impianto meccanografico del 11/04/1975
Notifica					Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORE Alberto nato a SIENA il 17/04/1949	FRILRT49D17I726Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	FIORE Lorenzo nato a SIENA il 23/02/1945	FRILNZ45B23I726O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/12/2005 protocollo n. GR0007688 in atti dal 17/01/2007 Registrazione: Sede: ORTENSI ELDA (n. 252.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria