

E78 GROSSETO - FANO
Tratto Nodo di Arezzo – Selci – Lama (E45)
Adeguamento a quattro corsie del tratto
San Zeno – Arezzo – Palazzo del Pero, 1° lotto

PROGETTO DEFINITIVO

FI 508

ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

<p>IL GEOLOGO</p> <p><i>Dott. Geol. Roberto Salucci</i></p> <p>Ordine dei geologi della Regione Lazio n. 633</p>	<p>I PROGETTISTI SPECIALISTICI</p> <p><i>Ing. Ambrogio Signorelli</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 43514</p> <p><i>Ing. Moreno Panfilì</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Perugia n. A2657</p> <p><i>Ing. Matteo Bordugo</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Pordenone al n. 790A</p> <p><i>Ing. Giuseppe Resta</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 20629</p>	<p>PROGETTAZIONE ATI: (Mandataria)</p> <p align="center">GP INGENGNERIA GESTIONE PROGETTI INGEGNERIA srl</p> <p align="center">    <small>Studio di Architettura e Ingegneria Moderna</small> </p> <p>(Mandante)</p> <p>IL PROGETTISTA RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE. (DPR207/10 ART 15 COMMA 12):</p> <p align="right"><i>Dott. Ing. GIORGIO GUIDUCCI</i></p> <p align="right">ORDINE INGEGNERI ROMA N° 14035</p>
<p>COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE</p> <p><i>Arch. Santo Salvatore Vermiglio</i></p> <p>Ordine Architetti Provincia di Reggio Calabria n. 1270</p>	<p>ASSIGNATARIO DELLA PROVINCIA DI PERUGIA Sezione A N° A2657 DOTTORE INGEGNERE MORENO PANFILI SETTORE CIVILE E AMBIENTALE SETTORE INDUSTRIALE SETTORE DELL'INFORMAZIONE</p>	
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO</p> <p><i>Ing. Francesco Pisani</i></p>		
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROGETTO</p> <p><i>Arch. Pianif. Marco Colazza</i></p>		

INTERFERENZE ED ESPROPRI

Espropri

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

<p>CODICE PROGETTO</p> <p>PROGETTO LIV.PROG ANNO</p>	<p>NOME FILE</p> <p align="center">T01ES00ESP01_B</p>	<p>REVISIONE</p>	<p>SCALA</p>		
<p>DPFI508 D 23</p>	<p>CODICE ELAB. T 0 1 E S 0 0 E S P R E 0 1</p>	<p>B</p>	<p align="center">-</p>		
<p align="center">B</p>	<p>Revisione a seguito Istruttoria n°U. 0016028.09-01-2024</p>	<p align="center">Gennaio '24</p>	<p align="center">Farina</p>	<p align="center">Panfilì</p>	<p align="center">Guiducci</p>
<p align="center">A</p>	<p>Emissione</p>	<p align="center">Agosto 2023</p>	<p align="center">Farina</p>	<p align="center">Panfilì</p>	<p align="center">Guiducci</p>
<p align="center">REV.</p>	<p align="center">DESCRIZIONE</p>	<p align="center">DATA</p>	<p align="center">REDATTO</p>	<p align="center">VERIFICATO</p>	<p align="center">APPROVATO</p>

INDICE

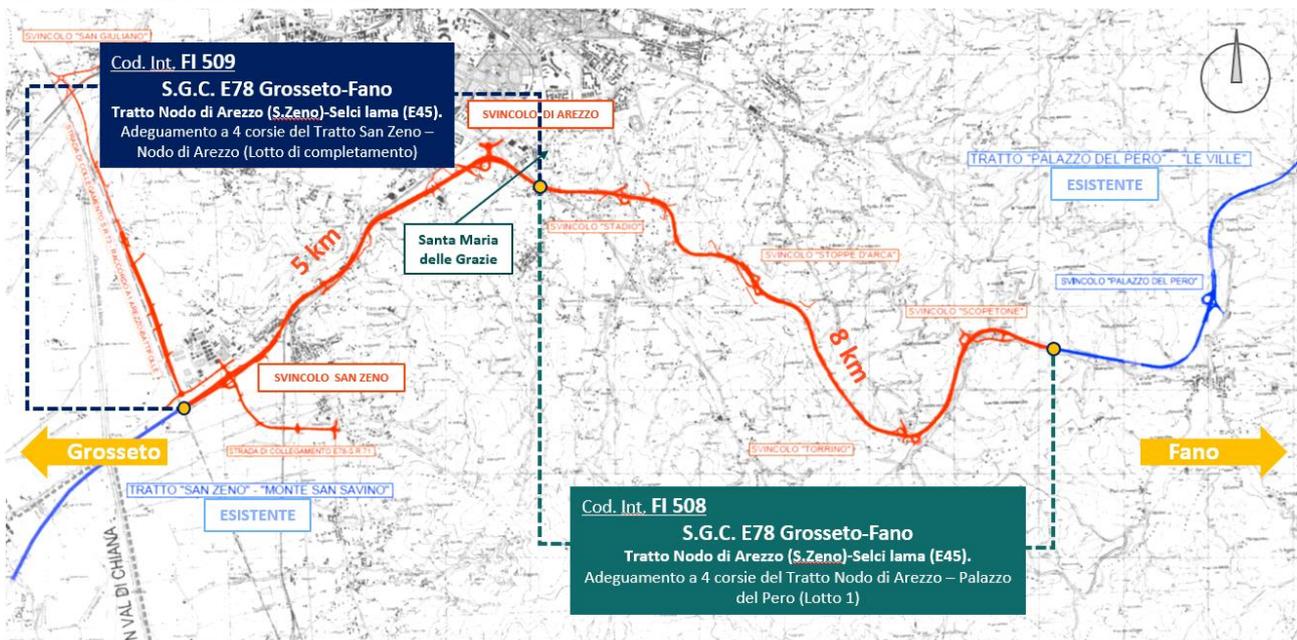
1.	<u>INTRODUZIONE</u>	<u>2</u>
2.	<u>MAPPE CATASTALI</u>	<u>3</u>
3.	<u>GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA</u>	<u>3</u>
4.	<u>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO</u>	<u>4</u>
5.	<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE AMBIENTALE</u>	<u>6</u>
6.	<u>INQUADRAMENTO URBANISTICO</u>	<u>7</u>
7.	<u>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO</u>	<u>8</u>
7.1.	LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE	8
7.2.	SUPERFICIE DA ACQUISIRE	8
8.	<u>USI CIVICI</u>	<u>8</u>
9.	<u>ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE</u>	<u>9</u>
10.	<u>PREMESSE ESTIMATIVE</u>	<u>9</u>
11.	<u>SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA</u>	<u>9</u>
12.	<u>INDENNITÀ DI ESPROPRIO</u>	<u>10</u>
12.1.	STIMA INDENNITÀ AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	10
12.2.	STIMA DELLA AREE IN TERRENI EDIFICABILI	12
12.3.	MAGGIORAZIONE DEI VALORI DI BASE	12
12.4.	STIMA MANUFATTI E SOPRASSUOLI	12
12.5.	DEPREZZAMENTI DEI TERRENI	12
12.6.	INDENNITÀ AGGIUNTIVE	13
13.	<u>ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO</u>	<u>14</u>
14.	<u>SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE</u>	<u>15</u>
15.	<u>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI</u>	<u>16</u>

1. INTRODUZIONE

La presente relazione descrive la metodologia adottata per la quantificazione delle indennità di esproprio relativamente al Progetto Definitivo dell'intervento "S.G.C. E78 Grosseto – Fano, Tratto Nodo di Arezzo - Selci - Lama (E 45), Adeguamento a quattro corsie del Tratto San Zeno – Arezzo - Palazzo del Pero – 1° lotto", identificato all'interno del Contratto di Programma ANAS-MIT con il codice FI 508, nell'ambito del Contratto di Programma ANAS-MIT 2016-20, l'intervento denominato "Nodo di Arezzo" (ex "Nodo di Olmo") corrispondente al Progetto Preliminare 2003, suddiviso in due distinti interventi:

- FI508 - Lotto 1, tratto da due a quattro corsie compreso tra Santa Maria delle Grazie e Palazzo del Pero, di circa 8 km;
- FI509 - Lotto 2 di completamento, da due a quattro corsie compreso tra l'area industriale di San Zeno e Santa Maria delle Grazie, per uno sviluppo complessivo dell'asse principale di circa 5 km.

Lotto 1 e Lotto 2 di completamento



In sintesi, il Progetto Definitivo in oggetto è riferito all'intervento FI 508 e si sviluppa per la maggior parte della sua lunghezza in coincidenza o come variante della SS 73 Senese.

2. MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente al servizio catastale SISTER dell'Agenzia delle Entrate in formato vettoriale *.cxf ed interessa esclusivamente i seguenti fogli del comune di Arezzo Sez. A Valdarno:

- 36c
- 38c
- 39c
- 125
- 127
- 128
- 140
- 141
- 143
- 151
- 153
- 154
- 155
- 156
- 157
- 167
- 168

3. GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

I fogli catastali interessati, nello specifico relativi al comune di Arezzo, sono stati estratti direttamente in formato vettoriale dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, quindi in coordinate originali Cassini-Soldner (zona AR_Siena - Torre del Mangia).

Dopo di che, attraverso il plugin di Autocad, EsproWeb, è stata effettuata la trasformazione affine verso il sistema Monte Mario/Italy - UTM 32 (EPSG: 32632).

Infine, è stata verificata la bontà della trasformazione sovrapponendo ciascuna mappa catastale a delle ortofoto ad alta risoluzione effettuando eventuali piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

PROGETTAZIONE ATI:

4. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Dopo la sovrapposizione dell'opera di progetto alle mappe catastali georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa.

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico.

Partendo dalla proiezione a terra dell'area di ingombro ricavata dalla sovrapposizione dei vari layer di progetto, dall'ultima opera utile di pertinenza del solido stradale è stata ricavata una fascia poi tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

Per ottenere le aree di esproprio (temporanee e definitive) si sono applicate tutta una serie di regole non univoche ma in funzione di ciascuna opera da realizzare e delle modalità realizzative e che fanno parte del know-how ingegneristico.

LEGENDA			
GR	SIMBOLOGIA	RETINO COLORE	DESCRIZIONE
ESPROPRIO		ANSI31 160	AREE DA ESPROPRIARE
		AR-HBONE 40	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE
		ANSI38 10	AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE
		ANSI31 82	AREE RELIQUATE
		SOLID 254	AREE DEMANIALI
		ANSI37 + SFONDO 7 + 253	SEDE STRADA STATALE
		HONEY 11	SERVITU'/CONVENZIONI PER PUBBLICI SERVIZI
		FLEX 7	AREE ATTRAVERSAMENTI STRADE E/O CORSI D'ACQUA
		ZIGZAG 7	AREE DEVIAZIONE STRADE E/O CORSI D'ACQUA
		ANGLE 10	DEMOLIZIONE FABBRICATI E/O PORZIONE DI FABB. RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
		CROSS 10	DEMOLIZIONE FABBRICATI E/O PORZIONE DI FABB. NON RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
		160	DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO
			NUMERO PIANO
	CATASTO		SOLID 151
		SOLID 41	STRADE
		ANSI31 7	FABBRICATO
			PARTICELLA
			CONFINE FOGLIO CATASTALE
			CONFINE COMUNALE
			CONFINE PROVINCIALE
			CONFINE REGIONALE

PROGETTAZIONE ATI:

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AMBIENTALE

L'opera si colloca nell'ambito del complesso di interventi, in parte eseguiti ed in parte in corso, di adeguamento e completamento dell'itinerario E78 Grosseto–Fano concepiti per realizzare l'itinerario trasversale di connessione fra le Regioni Toscana, Umbria e Marche.



L'itinerario costituisce uno dei più importanti collegamenti trasversali d'Italia e si configura come asse di collegamento tra i più significativi corridoi longitudinali tirrenici ed adriatici. Il tracciato, che si sviluppa per 270 km, ha origine sulla Via Aurelia all'altezza di Grosseto e termina sull'Autostrada Adriatica A14 in corrispondenza del casello di Fano, ricadendo per il 62% nella Regione Toscana, per l'8% in Umbria e per il 30% nelle Marche. Connette lungo il tracciato altre due importanti direttrici nord-sud: l'Autostrada Milano-Napoli A1 e la Orte-Ravenna E45. Collega le città di Grosseto, Siena ed Arezzo in Toscana, attraversa per un piccolo tratto il territorio umbro in prossimità dell'intersezione con la E45 a Città di Castello, per poi attraversare le Marche lungo il fondovalle del Metauro, collegando Urbino e Fano.

PROGETTAZIONE ATI:

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

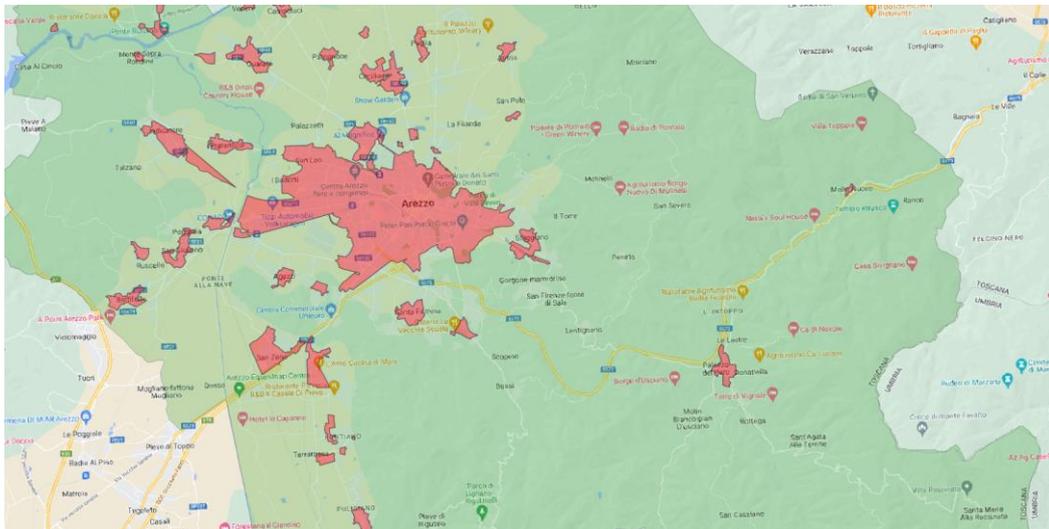
La caratterizzazione delle aree sottoposte ad esproprio è stata effettuata mediante la sovrapposizione del tracciato ai documenti disponibili dal portale del comune di Arezzo, il quale mette a disposizione i limiti delle aree considerate Urbane e quelle di tipo rurale. Le informazioni sono state desunte dal Sistema Informativo del comune di Arezzo.



Sistema Informativo Territoriale del Comune di Arezzo

Il SIT si occupa di organizzare, aggiornare e diffondere l'informazione geografica: è il riferimento per tutte le informazioni e gli atti di pianificazione relativi alla gestione del territorio del Comune di Arezzo. Consulta le varie sezioni, usa mappe interattive, le normative ed i regolamenti, tieniti aggiornato con le news su eventi o informazioni riguardanti la gestione e lo sviluppo del territorio.

Un rapido riscontro di tali limiti con l'opera evidenzia che il tracciato ricade esclusivamente in ambito agricolo.



In rosso sono individuati i limiti urbani del comune di Arezzo; in verde l'area agricola.

PROGETTAZIONE ATI:

7. LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

7.1. LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE

Nell'ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:

- Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
- Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.

Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

7.2. SUPERFICIE DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione per il Comune di Arezzo ammonta a:

Comune di Arezzo:

- 1) Superfici da espropriare in capo a privati: 228.982 m²;
- 2) Superficie da asservire/convenzionare da ricondurre a Enti Pubblici: 62.812 m²;
- 3) Superficie in capo a privati da occupare temporaneamente: 84.403 m²;

8. USI CIVICI

L'art. 4, al c. 1bis, del DPR 327/2001 recita quanto segue: "I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con l'esercizio dell'uso civico".

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale). Per i

PROGETTAZIONE ATI:

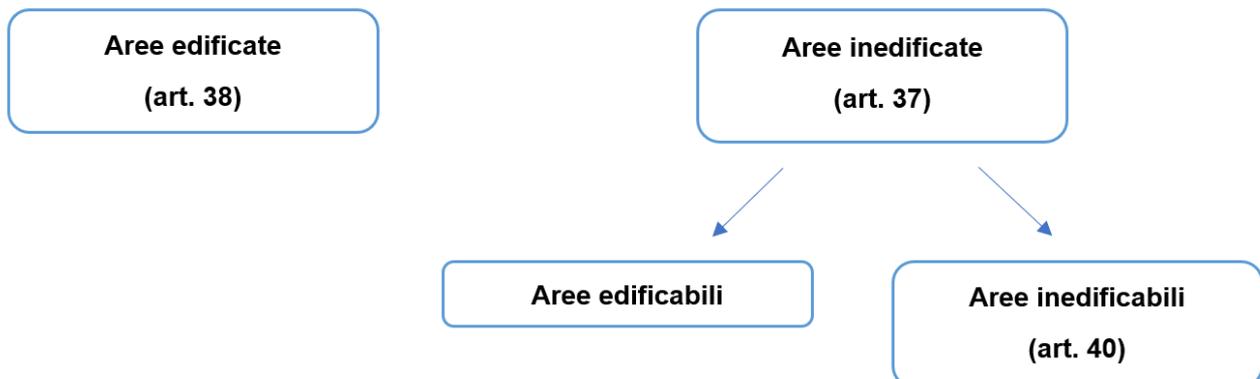
Comuni interessati dall'intervento non si rilevano indicazioni ufficiali in merito all'aggravio di uso civico del suolo.

9. ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera, le zone in cui l'opera vede gli innesti su viabilità esistenti, a seguito di verifiche effettuate, sono correttamente intestate non si tratta quindi di aree irreversibilmente trasformate da perfezionare. Il progetto del Piano Particellare di Esproprio (sia in parte grafica che in stima) non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42bis del TUE.

10. PREMESSE ESTIMATIVE

Nel Capo VI del titolo II del DPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

11. SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

PROGETTAZIONE ATI:

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- A) Procedimento di stima indiretto o analitico;
- B) Procedimento di stima diretto o sintetico;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima indiretto utilizzando i valori di mercato ricavati da banche dati.

12. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

12.1. STIMA INDENNITÀ AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Per la stima delle indennità delle aree a destinazione agricola, interessate dall'intervento in progetto di cui alla presente, si è fatto riferimento ai valori di mercato ricavati da banche dati (OVA), in particolare al "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Arezzo – Comune di Arezzo aggiornato al 2022. I suddetti valori vengono di seguito riportati

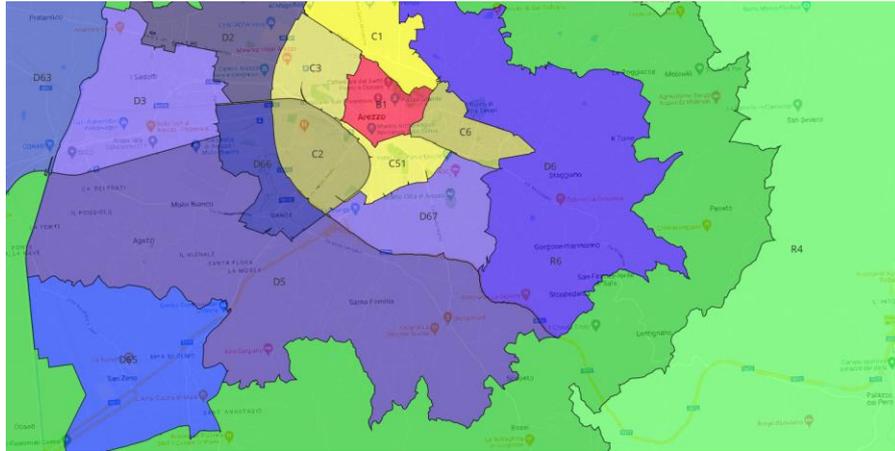
Valorizzazione ✓

Valorizzazioni Zona 1 - 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 in zona D.O.C. o IGP	A390C	62.000	90.000
Uliveto	A390I	19.000	30.000
Pascolo	A390H	2.000	4.000
Bosco alto fusto	A390E	4.300	10.000
Bosco misto	A390L	2.300	8.000
Bosco ceduo	A390L	1.200	4.000
Castagneto da frutto	A390E	6.000	14.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	A390M	42.000	60.000
Incolto sterile	A390F	1.500	3.000

Qualora le particelle interessate risultassero accatastate come "Enti Urbani" in ambito agricolo si è proceduto a stimare le aree occupate alla stregua di pertinenze di aree edificate, il cui valore è stato definito pari al 1/10 del valore medio di riferimento di cui all'Osservatorio degli Immobili (OMI) a cura dell'AdE, sulla scorta delle fasce OMI del comune di Arezzo, su cui insiste l'opera.

PROGETTAZIONE ATI:



Le fasce interessate dagli Enti Urbani in ambito agricolo sono:

- Arezzo-Zona OMI R4

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: AREZZO
 Comune: AREZZO
 Fascia/zona: **Extraurbana/TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTÀ, PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO**
 Codice zona: R4
 Microzona: 999
 Tipologia prevalente: **Non presente**
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1200	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1000	L	2,5	3,3	L
Box	Normale	620	910	L	2,7	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1050	1450	L	3,2	4,3	L

Spazio disponibile per annotazioni

PROGETTAZIONE ATI:

- Arezzo-Zona OMI D5

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **AREZZO**

Fascia/zona: **Periferica/FASCIA PERIFERICA DA BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO**

Codice zona: **D5**

Microzona: **999**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	3,5	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1150	L	3	4	L
Box	Normale	800	1200	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1400	1850	L	4,3	5,7	L

Spazio disponibile per annotazioni

12.2. STIMA DELLA AREE IN TERRENI EDIFICABILI

L'opera non interessa aree aventi capacità edificatorie di tipo urbanizzato, per cui non sono stati eseguite delle specifiche ricerche essendo tutti immobili ricadenti in ambito agricolo

12.3. MAGGIORAZIONE DEI VALORI DI BASE

In considerazione del fatto che i lavori verranno eseguiti nel prossimo futuro, tenendo conto degli indici di inflazione si stima che i valori di base degli immobili possano subire un incremento del loro valore. A tal proposito a garanzia di poter disporre le giuste somme da riconoscere agli espropriati si è ritenuto di incrementare i valori di base OVA e OM di circa il 35%.

12.4. STIMA MANUFATTI E SOPRASSUOLI

Relativamente ai dati a disposizione non è stato possibile definire una stima dovuta al ristoro di manufatti e soprassuoli. Pertanto, nel calcolo delle indennità non sono compresi eventuali costi a riguardo.

12.5. DEPREZZAMENTI DEI TERRENI

In alcuni casi la localizzazione delle zone interessate dalle opere può avvenire in prossimità dei confini catastali; in altri casi invece la localizzazione può avvenire in una zona mediana dell'appezzamento interessato dalla procedura espropriativa. Proprio in questi ultimi casi

PROGETTAZIONE ATI:

dovrebbero essere considerati i deprezzamenti secondo l'art. 33 del TUE che al c. 1 recita quanto segue: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore". Nel progetto in esame si rilevano particelle interessate da possibili deprezzamenti.

12.6. INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2022 della provincia di Pesaro Urbino (PU), relativa ai Comuni interessati, pubblicata sul sito del Agenzia delle Entrate (link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-toscana>) che risulta essere la più aggiornata tra quelle disponibili attualmente, viene riportata di seguito per pronta visione:

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022*

*Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022*

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO							
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000							
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400							
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500							
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000							
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO				
PARCO SEDIMI RUSTICI,GIARDINI,ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000							
PASCOLO	2100							
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100							
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500							
SEMINATIVO IRRIGUO	27000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI				
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				

Pagina 7 di 8

PROGETTAZIONE ATI:



Ufficio provinciale di AREZZO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 13.56.23

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022*

*Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022*

REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO								
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6500							
ULIVETO PROMISCUO	15200			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA				
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600							
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400							
VIGNETO	27600			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA				
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA				
VIVAIO	45000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO				

13. ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO

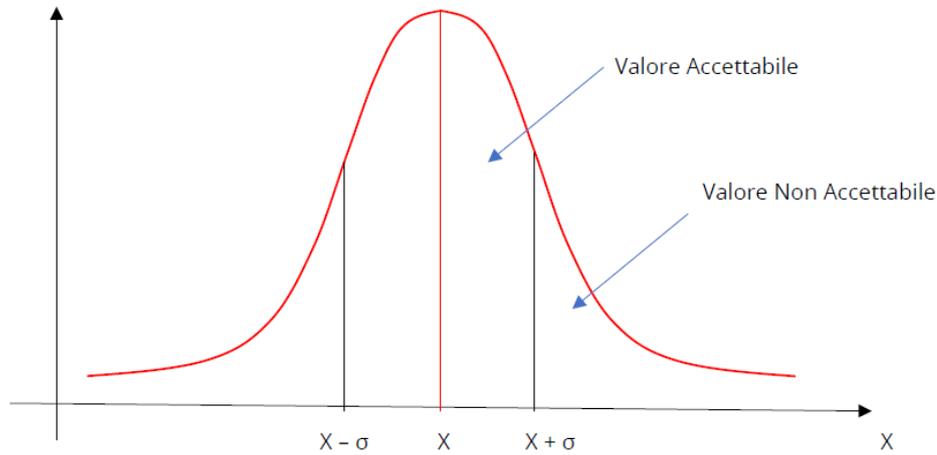
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della deviazione standard. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ..., Xi} e un valore medio (X)

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



14. SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

PROGETTAZIONE ATI:

15. QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

Aree

Superficie Enti interessati		62812 m ²
Superficie Esproprio Privati		228982 m ²
	Totale	291794 m ²
Occ. temporanea privati		84403 m ²

Indennità

Aree Agricole Private		288.952,40 €
Enti Urbani in ambito agricolo		485.541,00 €
Espr./Connvenzione a carico del Comune		339.750,00 €
Fabbricati		104.100,00 €
		1.218.343,40 €
Occupazione temporanea		126.669,74 €
Occupazione d'urgenza		371.414,42 €
	€	498.084,16
	Totale indennizzi	€ 1.716.427,56

Maggiorazioni

Coltivatore diretto	80% €	231.161,92
Frutti pendenti	15% €	257.464,13
Spese tecniche (solo per la quota parte del comune)	20% €	67.950,00
	€	556.576,05
	Totale	€ 2.273.003,61
	Arrotondamento	€ 2.274.000,00

PROGETTAZIONE ATI: