

# ENTE ACQUE UMBRE-TOSCANE

AREZZO

SISTEMA MONTEDOGLIO IN TERRITORIO TOSCANO ED UMBRO

PROGETTO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO E  
L'OTTIMIZZAZIONE TRAMITE POTENZIAMENTO E RECUPERO  
DI EFFICIENZA DELLE RETI IDRICHE INFRASTRUTTURALI  
DI ACCUMULO E ADDUZIONE

III° STRALCIO - III° SUB STRALCIO

PROGETTO ESECUTIVO

4				
3				
2				
1	040219	REVISIONE N.1		
0	150517	PRIMA EMISSIONE		
REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.

TITOLO ELABORATO: E.1

ESPROPRI E ASSERVIMENTI  
RELAZIONE DI STIMA

PROGETTO N°

ELABORATO

E	T	R	0	1	
			0	0	0

SCALA:

SOSTITUISCE ELAB.


PROGETTISTA

Ing. Thomas CERBINI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Andrea CANALI

COLLABORATORI

Arch. Andrea CARDELLI

Ing. Francesco VITAGLIANI

Ing. Nicoletta VITALE

Geom. Marco ORLANDO

Geom. Leonardo TAVANTI

Geom. Fabio GRAZI

Geom. Lisa MORETTI

## 1 - GENERALITÀ

Per l'esecuzione delle opere previste nel progetto di cui la presente relazione di stima, si rende necessario l'impegno delle proprietà private su cui ricadranno le opere stesse.

Si è proceduto pertanto alla individuazione delle particelle catastali interessate, alla quantificazione delle superfici, alla ricerca dei dati identificativi (ditta intestataria, qualità della coltura, ecc) ed alla determinazione presuntiva delle indennità da corrispondere.

Per l'individuazione delle particelle catastali interessate ci si è serviti delle planimetrie catastali scala 1:2000, che hanno consentito il formarsi di un quadro d'insieme su cui sono state individuate, identificate e quantificate tutte le aree necessarie per l'esecuzione dell'intervento.

Successivamente sono stati reperiti tutti gli altri dati utili per formulare il piano degli espropri e degli asservimenti.

Per quanto attiene invece la determinazione delle indennità a vario titolo dovute, si sono acquisiti i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) ad ettaro aumentati del 25%, per proporre il valore agricolo più vicino al valore di mercato della zona interessata dall'opera.

Nella Regione Toscana: - Provincia di Arezzo, la regione agraria interessata dall'opera per il Comune di Cortona, è la n. 6 *“Colline Valdichiana est”*;

I valori utilizzati per i conteggi sono quelli afferenti i comuni sopra indicati riferiti per comodità al m<sup>2</sup>.

**REGIONE TOSCANA – Provincia di Arezzo Anno 2018**

***Regione agraria n° 6 “Colline Valdichiana est”***

***(Comune di Castiglion Fiorentino, Cortona)***

<b>TIPI DI COLTURA</b>	<b>Valori medi per m<sup>2</sup> in €</b>
Seminativo Nudo Ordinario	0,65
Seminativo nudo intensivo	2,50
Seminativo arborato ordinario	0,65
Seminativo arborato intensivo	2,50
Seminativo irriguo	2,70
Colture ortive a pieno campo	5,00
Colture in serra	5,00
Vivaio	4,80
Frutteto specializzato	3,40
Oliveto promiscuo	1,70
Oliveto specializzato	3,00
Oliveto specializzato IGP TOSCANO	3,33
Vigneto	3,00
Vigneto specializzato D.O.P. , D.O.C., I.G.T. e I.G.P.	5,08
Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi	8,00
Castagneto da frutto	0,45
Pascolo	0,21
Prato pascolo artificiale	0,31
Bosco alto fusto	0,44
Bosco ceduo e misto	0,40
Incolto produttivo e sterile	0,15

## **2 - CRITERI ADOTTATI PER LE ACQUISIZIONI**

L'indirizzo adottato per l'acquisizione delle aree è stato quello di imporre una servitù di acquedotto per le aree interessate dalla tubazione e di espropriare le aree interessate dai manufatti più significativi.

In dettaglio l'indirizzo enunciato è così articolato:

### **"Nodo 27A al Nodo 29A"**

#### **"Comune di Cortona"**

Per le tubazioni DN 1.000:

- occupazione temporanea di una fascia larga mediamente 25 m in asse alla condotta;
- asservimento di una fascia larga mediamente 10 m in asse alla condotta (5 ml per lato della tubazione).
  
- aggravio di servitù di una fascia larga 1 m in asse alla condotta (0,50 ml per lato della tubazione)

### **"Diramazione e Vasca 26-37 Diramazione e Vasca 38-39"**

#### **"Comune di Cortona"**

Per le tubazioni DN 700 e DN 500:

- occupazione temporanea di una fascia larga mediamente 25 m in asse alla condotta;
- asservimento di una fascia larga mediamente 10 m in asse alla condotta (5 ml per lato della tubazione).

In tutti i casi ora esaminati le aree eccedenti quelle da asservire verranno restituite agli aventi diritto.

Le aree individuate dai piccoli manufatti di sfiato, scarico e smorzamento non saranno oggetto di esproprio, tuttavia sarà considerato un indennizzo previsto per una procedura espropriativa.

## **3 - CRITERI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'**

Sia per i terreni da assoggettare a servitù che per quelli da espropriare si è fatto riferimento al D.P.R. 8 Giugno 2001 n.327, art 40, 42, 45

I criteri adottati possono essere così riassunti:

### ***Occupazioni temporanee ed asservimenti***

Si prevede di corrispondere una indennità così costituita:

- a) Indennità di occupazione pari al 1/12 del Valore Agricolo per ogni anno di occupazione. Ovviamente per la determinazione del Valore Agricolo si farà riferimento alla coltura praticata all'atto delle immissioni in possesso. In sede di progetto si è fatto riferimento al dato catastale.
  
- b) Indennità di asservimento:
  - 1) l'intero Valore Agricolo su una fascia di 1 ml per la tubazione passante di diametro variabile DN 500 - 700 costituente la proiezione della condotta al suolo, ed anche la superficie assoggettata a servitù di passaggio pedonale.
  - 2) la rimanente fascia da asservire è determinata riducendo al 30% del Valore Agricolo, con la notazione di cui al punto precedente.
- c) Aggravio di servitù:

l'intero Valore Agricolo su una fascia di 1 ml per la tubazione passante di diametro variabile DN 1.000 costituente la proiezione della condotta al suolo.
- d) Indennità per piccoli manufatti di sfiato, scarico e smorzamento: sull'intera superficie occupata dai manufatti recintati viene applicato l'intero valore del Valore Agricolo (considerato come ai punti precedenti) aumentato del 200% a titolo di ristoro del danno permanente;
- e) Rifusione del danno patito in particolare per l'espianto di colture arboree (viti, ulivi, alberi da frutto, ecc..) per l'eventuale presenza di opere, per la ricostituzione di un substrato organico minerale nei terreni interessati da scavi profondi o per la presenza di terreni limitrofi alle aree di occupazione nei quali non sia economicamente possibile la coltivabilità durante i lavori di costruzione dell'acquedotto. Ai fini del

calcolo progettuale, si prende a riferimento la differenza fra il valore del Valore Agricolo (considerato come ai punti precedenti) ed il valore del V.A.M.

### ***Espropriazioni***

Si prevede di corrispondere una indennità costituita da tre voci e da un accantonamento:

- a) Indennità di occupazione pari ad 1/12 del Valore Agricolo per ogni anno di occupazione;
- b) Indennità di espropriazione pari al Valore Agricoli. (considerato come ai punti precedenti);
- c) Accantonamenti per ipotesi di cessione volontaria, di presenza di fittavolo, di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo in misura pari al valore del V.A.M. della cultura effettivamente praticata.

Nei tabulati costituenti l'allegato (E.2), vengono invece calcolate separatamente le indennità per occupazione temporanea annua, danni, servitù.

I dati complessivi più significativi sono così riepilogati:

### **"Nodo 27A al Nodo 29A"**

Superficie interessata dall'occupazione	m2	150.271
Superficie interessata dalle servitù	m2	13.867
Indennità annuale di occupazione	€	39.169,72
Indennità per servitù	€	30.190,92
Indennità per rifusione danni	€	42.030,18
Indennità per piccoli manufatti	€	3.300,00

## "Diramazione e Vasca 26-37 Diramazione e Vasca 38-39"

Superficie interessata dall'occupazione	m2	51.468
Superficie interessata dalle servitù	m2	13.475
Superficie interessata da espropri	m <sup>2</sup>	14.015
Indennità annuale di occupazione	€	13.779,63
Indennità per servitù	€	18.212,50
Indennità per rifusione danni	€	8.684,25
Indennità per piccoli manufatti	€	1.500,00
Indennità base per espropri	€	43.796,88

### **4 - IMPEGNO DI SPESA PER LE SERVITU'- ESPROPRIAZIONI**

L'impegno complessivo di spesa è stato ottenuto considerando che la durata media dell'occupazione sia di 1 e che le maggiorazioni per il fittavolo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo, ecc. interessino tutte le ditte.

Si è ritenuto inoltre di dovere accantonare una somma forfettaria per fronteggiare quei casi non infrequenti in cui non vi sia rispondenza fra la coltura effettivamente in atto ed il dato catastale preso a riferimento per il calcolo, ovvero che vi siano proprietari che chiedono di estendere l'espropriazione alle frazioni residue, nonché di accantonare una somma per fronteggiare tutti gli oneri connessi con le procedure di espropriazione dalla fase di ricerca anagrafica, alle immissione in possesso e, via via fino alla stipula degli atti pubblici conclusivi.

In definitiva l'impegno è stato quantificato in **€308.000** così costituito:

A - Indennità di occupazione	€	105.898,68
B - Imposizione di servitù	€	48.403,42
C - Rifusione dei danni	€	50.714,43
D - Indennità per piccoli manufatti	€	4.800,00
E - Indennità base per esproprio	€	43.796,88

F - Maggiorazione per fittavoli, coltivatori diretti, imprenditori agricoli	€	35.037,50
G - Accantonamento per evenienze	€	4.949,10
H - Oneri connessi con le procedure Ditte n° 97 x € 800,00	€	14.400,00
<b>SOMMANO</b>	€	<b><u>308.000,00</u></b>

Infine, si ritiene utile sottolineare che nelle zone di asservimento non dovrà essere possibile edificarvi nulla né perforarvi pozzi mentre, di contro, deve essere possibile in qualsiasi momento esercitare il diritto di passaggio per interventi di manutenzione e/o per manovre nei manufatti di sfiato e scarico.