

INTERVENTO DI RECUPERO SCARICHI SU VIA DI MEZZO NORD NEL COMUNE DI CASCINA



PROGETTO DEFINITIVO

Allegato	TITOLO: PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO <i>- Relazione Tecnico-illustrativa / Elenco intestati -</i>		SCALA	
			DATA Aprile 2018	
 Sede Firenze Via De Sanctis,49/51 - 50136 - Cod.Fisc. e P.I.V.A. 06111950488 Organizzazione con Sistema di Gestione Integrato Certificato in conformità alle normative ISO9001 - ISO14001 - OHSAS18001 - SA8000				
PROGETTISTI : Ing. Giovanni SIMONELLI Ing. David FATTORINI		COLLABORATORI : Ing. Elena PETTINELLI		
UFFICIO ESPROPRI: Geom. ANDREA PATRIARCHI (Responsabile) Per. Agr. DAVIDE MORETTI Geom. ANDREA BERNARDINI		COMMESSA IT: INGT-TPLPD-ACQFBD04		
COORDINATORE SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE: Ing. David FATTORINI		CODICE COMMESSA COMMITTENTE: I15F0340		
DIRETTORE TECNICO INGEGNERIE TOSCANE : Ing. Mario CHIARUGI		RESPONSABILE COMMESSA I.T.: Ing.Giovanni SIMONELLI RESPONSABILE COMMESSA ACQUE: Geom. Claudio LASTRAIOLI		
COMMITTENTE : ING. Roberto CECCHINI				
REV.	Data	DESCRIZIONE/MOTIVO DELLA REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO / APPROVATO
01	Aprile 2018	EMISSIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	BERNARDINI / MORETTI	PATRIARCHI
00	Dic. 2017	EMISSIONE PROGETTO DEFINITIVO	FATTORINI	CHIARUGI

Piano Particellare – Relazione Tecnico Descrittiva

D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i. – T.U. in materia di Espropriazione per Pubblica Utilità

Progetto Definitivo **“Intervento di Recupero Scarichi su Via di Mezzo Nord nel Comune di Cascina”** nel Comune di **Cascina**

Committente **ACQUE S.p.A.**

Provincia di **PISA**

Attività Propedeutiche .

L'Ufficio Espropri, in seguito alla ricezione ed accettazione dell'incarico di predisporre il Piano Particellare per le Ditte interessate, ha provveduto alla acquisizione del materiale orto fotografico indispensabile per le successive fasi di quantificazione e valutazione delle indennità. Contestualmente a quanto predetto, l'Ufficio Espropri ha esaminato assieme al progettista lo sviluppo del tracciato, ed ha concordato la distribuzione delle aree da assoggettare ad Esproprio ed Occupazione Temporanea.

Reperimento Mappe Catastali.

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della tavola del piano particellare sono state reperite presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate (Ex. Agenzia del Territorio) di competenza per zona (Pisa), in formato digitale nei giorni precedenti la stesura dello stesso Elenco Ditte.

Reperimento Cartografie Strumenti Urbanistici.

La cartografia degli strumenti urbanistici è stata reperita direttamente dai siti web delle Amministrazioni Comunali interessate dal progetto. La cartografia è poi stata trasferita su formato digitale con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade, ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

Georeferenziazione.

Il Progetto, fornitoci dall'Ufficio Progettazione, è riferito ad un sistema di coordinate rettilineo differente (Carta Tecnica Regionale) da quello utilizzato nella rappresentazione catastale. E' stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto vengono estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello di cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie di punti prescelti;
- attraverso l'eliminazione delle coppie di punti riportanti scarto quadratici medi elevati, scelta dei punti da ritenersi affidabili;



INGEGNERIE TOSCANE

Ingegnerie Toscane Srl
Via De Sanctis 49 – 50126 Firenze
N. iscrizione R.I., Cod. fisc. e P.iva 06111950488 - Cap. Soc. € 100.000 i.v.

- mediante la procedura di cui al punto precedente ed i noti calcoli di rototraslazione, si procede all'individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera;

Creazione Tavole del Piano Particellare.

Questo Ufficio ha predisposto due tavole grafiche ove l'intero Progetto, comprese le aree soggette ad esproprio ed occupazione temporanea, viene sovrapposto alla cartografia catastale ed allo Strumento Urbanistico dell'Amministrazione interessata, evidenziando con diverso tratteggio le aree interessate da Esproprio ed Occupazione Temporanea.

L'Ufficio Espropri di Ingegnerie Toscane S.r.l. ha inoltre predisposto una tavola grafica, senza riferimento numerico, avente ad oggetto l'individuazione delle aree soggette a Richiesta di Apposizione del Vincolo Preordinato all'Esproprio destinata agli Enti cui compete il Governo del Territorio e/o dell'Autorità Idrica Toscana.

Individuazione Aree di interesse progettuale.

Le aree soggette ad esproprio ed occupazione temporanea, precedentemente concordate con il Progettista, vengono prelevate direttamente dai file di progetto e quindi inserite nelle tavole dell'Elenco Ditte opportunamente georeferenziate, predisponendo un'adeguata legenda riportante i colori utilizzati per l'individuazione diversa delle destinazioni delle aree (esproprio / occupazione temporanea).

Ricerche catastali.

Individuate le particelle interessate da esproprio ed occupazione temporanea, sono state espletate le relative ricerche catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, superficie, reddito agrario, reddito dominicale, ecc.). Le ricerche sono state eseguite non appena sono state definite le tavole del piano particellare, presso il Nuovo Catasto Terreni e successivamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Piano Particellare.

Tutte le informazioni riportate nell'elenco ditte già redatto, vengono integrate dalla quantificazione delle indennità stimate e proposte, dalla quantificazione delle Spese Tecniche e dei Costi Fissi, con i quali viene redatto il Piano Particellare d'Esproprio che, allegato alla presente, forma parte sostanziale ed inscindibile del Progetto Definitivo.

Riferimenti Normativi.

Le principali Leggi in materia di Procedimenti Espropriativi cui fare riferimento sono:

- D.P.R. n°327/2001 e s.m.i. – Testo Unico in Materia di Espropriazioni per Pubblica Utilità;
- L.R. Toscana n°30/2005 – Disposizione in Materia di Espropriazioni per Pubblica Utilità;
- L.R. n°69/2011 – Istituzione dell'Autorità Idrica Toscana;



INGEGNERIE TOSCANE

Ingegnerie Toscane Srl
Via De Sanctis 49 – 50126 Firenze
N. iscrizione R.I., Cod. fisc. e P.iva 06111950488 - Cap. Soc. € 100.000 i.v.

- Sentenza Corte Costituzionale n°181 del 10/06/2011 (mod. art. 40 D.P.R. n°327/'01).

Calcolo delle Indennità.

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, con riferimento alle superfici oggetto di piano particellare e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici, destinazione d'uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle aree ed analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità secondo i seguenti criteri indicati dal D.P.R. n°327/'01 e s.m.i.:

1. Per i terreni non edificabili in base all'art. 40 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181/'11;
2. Per terreni oggetto di occupazione temporanea per area di cantiere in base agli artt. 49 e 50.

Poiché, tra l'approvazione del progetto definitivo e l'approvazione del progetto esecutivo con successiva realizzazione materiale dell'opera può trascorrere un significativo lasso di tempo, entro il quale i valori venali possono subire aumenti anche solo in relazione al normale aumento del costo della vita, a tutti gli importi delle indennità calcolati sulla base delle normativa vigente, qualora non vi siano state modifiche alla destinazione d'uso dell'area, potrà essere utilizzato il coefficiente di rivalutazione o svalutazione annua su base ISTAT.

Quantificazione Indennità di Esproprio.

L'indennità da corrispondere quale giusto ristoro per l'esproprio di aree non edificabili, si basa sulla stima di un valore venale. Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica non edificabile valutato sulla base delle sue condizioni intrinseche prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso. A dispetto di quanto sopraccitato, sono stati inoltre presi in considerazione anche fattori estrinseci quali la vicinanza al centro urbano, la presenza di infrastrutture, l'eventuale conduzione dei fondi da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli, presenza di affittuari, ecc. .

Esproprio delle Aree Non Edificabili.

La recente sentenza della C.C. n°181/'11 ha eliminato i commi 2 e 3 dell'art. 40 lasciando invariato il comma 1 che prevede per l'indennizzo delle aree agricole la ricerca del valore venale. Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica non edificabile valutato sulla base delle sue condizioni intrinseche (grado di fertilità, presenza di acqua, esposizione, ecc.) prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso. Tuttavia non si può ignorare che l'intenzione della C.C. fosse quella di legare il valore di esproprio al valore reale del bene e quindi, in tal senso, sono stati presi in considerazione anche fattori estrinseci quali la vicinanza al centro urbano, la presenza di infrastrutture, l'eventuale conduzione dei fondi da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli, presenza di affittuari, ecc. .

Quindi nella quantificazione delle indennità questo Ufficio, ha preso in considerazione sia le indennità spettanti agli eventuali fittavoli del fondo che saranno costretti a cedere o gravare di diritti reali in tutto o in parte i propri fondi, oltre che la perdita di frutti pendenti che è stata, valutata forfettariamente nel 10% del totale degli indennizzi;



INGEGNERIE TOSCANE

Ingegnerie Toscane Srl
Via De Sanctis 49 – 50126 Firenze
N. iscrizione R.I., Cod. fisc. e P.iva 06111950488 - Cap. Soc. € 100.000 i.v.

Quantificazione Indennità di Occupazione Temporanea.

Nel rispetto delle linee guida indicate dal D.P.R. n°327/'01, per il calcolo delle indennità di occupazione temporanea, si è proceduto all'applicazione testuale delle formule matematiche desumibili dall'art. 50 del D.P.R. n°327/'01.

Considerato che la differenza nella quantificazione delle occupazioni temporanee è data dall'applicazione su base temporale, nelle prime fasi di confronto tra il progettista e quest'Ufficio, è stato chiesto, dando valutazioni e consigli in merito, quale dovesse essere il coefficiente temporale più congruo da applicare.

Si precisa che la base temporale che l'Ufficio Espropri ha utilizzato per la quantificazione dell'indennità di Occupazione Temporanea di questo progetto è pari a 3 (tre) anni decorrenti dalla data di esecuzione di ogni singola Ordinanza di Occupazione Temporanea.

Riepilogo Quantificazione Indennità.

TOTALE Indennità comprese eventuali maggiorazioni:

€ 2.779,59

Considerazioni Finali.

La presente relazione tecnica, sottoscritta dal Responsabile dell'Ufficio Espropri di Ingegnerie Toscane S.r.l. Geom. Andrea PATRIARCHI, corredata dall'Elenco Ditte e dalle relative tavole grafiche, è parte integrante, sostanziale ed inscindibile dello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Ospedaletto, lì Aprile 2018

Il Responsabile dell'Ufficio - Geom. Andrea PATRIARCHI



INGEGNERIE TOSCANE

Ingegnerie Toscane Srl
Via De Sanctis 49 – 50126 Firenze
N. iscrizione R.I., Cod. fisc. e P.iva 06111950488 - Cap. Soc. € 100.000 i.v.

n°	COMUNE	INTESTATO			IMMOBILE								INDENNITA' PER AREA DA ESPROPRIARE					INDENNITA' PER AREA DA ASSERVIRE					INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA										
		INTESTATARI	codice fiscale	% di possesso	CT NCEU	Foglio	mappale	qualità categoria/cons.	classe	superficie ha	rendita catastale	r.d.	r.a.	Destinazione Urbanistica desunta dallo Strumento Urbanistico	Valore Proposto	lunghezza	larghezza	area	indennità	Destinazione Urbanistica desunta dallo Strumento Urbanistico	Valore Proposto	lunghezza	larghezza	area	indennità	Destinazione Urbanistica desunta dallo Strumento Urbanistico	Valore Proposto	lunghezza	larghezza	area	indennità 3 ANNI		
1	CASCINA (Pt)	1	KUTYUK NEONILA nata a UCRAINA (EE) il 14/02/1956	KTYNNL56B54Z138N	Proprieta' per 1/1	N.C.T.	12	347	SEM IRR ARB	1	00	60	80	€ 75,08	€ 42,39	Non Edificabile	€ 5,00	10,00	20,00	100,00	€ 500,00	Non Edificabile	€ 5,00	--	--	0,00	€ 0,00	Non Edificabile	€ 5,00	Variable	Variable	125,00	€ 156,25

Tot. Esproprio:

€ 500,00

Tot. Asservimento:

€ 0,00

Tot. Occupazione Temporanea:

€ 156,25

V.A.M.Seminativo Irriguo Arborato - Provincia di Pisa - Regione Agraria 6 Anno 2017: 20.881,00 €/HA

NOTA: Le caselle che riportano la dicitura "variabile" interessano aree aventi forma irregolare.

Per ottemperare a quanto delineato dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011 depositata in data 10/06/2011, il Valore applicato come base di calcolo dell'indennità non è stato il Valore Agricolo Medio ma un Valore Venale calcolato valutando gli aspetti urbanistici e catastali nonché di reale utilizzo delle aree oggetto di Piano particolare.

LEGENDA CALCOLO INDENNITA'

art. 22 D.P.R. n. 327 DEL 8/8/2001 e succ. integrazioni

Indennità di asservimento: S ass. X Valore Proposto x 30%

Indennità occupaz. temporanea: (S occ. X Valore Proposto) x 1/12 x 3 Anni

Indennità Esproprio: S espr. X Valore Proposto

N.B. In situazione di cessione volontaria di superficie direttamente dal proprietario.

TOTALE Indennità comprese eventuali maggiorazioni:

€ 656,25

TOTALE Indennità aggiuntive:

€ 2.123,34

: Particelle censite al N.C.T.