

REGIONE
TOSCANA



CITTA' METROPOLITANA
DI FIRENZE



PROVINCIA
DI PISA



COMUNE DI
CASTELFIORENTINO



COMUNE DI
EMPOLI



COMUNE DI
GAMBASSI TERME



COMUNE DI
SAN MINIATO

Commissario regionale SRT 429 "di Val d'Elsa"

Opere di completamento della variante SRT 429 "di Val d'Elsa" tratto Empoli - Castelfiorentino Realizzazione di un sistema di casse di espansione sul Rio Pietroso e Rio Arnese



—	Progetto DEFINITIVO	
	Piano Particellare di esproprio Perizia di stima	

Commissario regionale SRT 429: Ing. Alessandro Annunziati
Responsabile unico del procedimento: Ing. Alessandro Annunziati
Progettista e redattore delle verifiche idrologiche - idrauliche:
Ing. Gesualdo Bavecchi

Via dei Mandorli 29 - 50069 Sieci - Pontassieve (Firenze) - Tel. 055 0512470

Cell. 338 5621533 - Fax 055 5534914 - Email: gesualdo.bavecchi@gmail.com - P.iva 02282790480

Spett/le Ing. Alessandro Annunziati
Commissario Straordinario S.R. 429 di Valdelsa

Oggetto: Rio Pietroso e Rio Arnese Comune di Gambassi Terme e Comune di Castelfiorentino
Sistemazione e Casse di Espansione. Interventi strutturali atti alla messa
in sicurezza previa progettazione a scala di Bacino.

Relazione di Stima valore dei terreni oggetto dell'intervento.

Lo Studioi.geo rappresentato dal Geometra Alessio Onnis e Geometra Righi Antonio, ha determinato la valutazione e la conseguente stima necessaria all'acquisizione dei terreni considerando:

a) Descrizione sommaria dei terreni in oggetto.

I terreni hanno una conduzione prettamente agricola tipica della zona, caratterizzata da colture estensive (cereali, foraggiere, etc.).

b) Criteri di Stima – Quadro Normativo

La normativa sugli espropri fa riferimento al Testo Unico (D.P.R. n. 327/2001 modificato dal D.lgs. n. 330 del 27/12/2004) ed in particolare per il caso in esame, occorre fare riferimento agli artt. 40, 42 e 44, in quanto parte dei terreni sarà espropriata e parte assoggettata a servitù di allagamento, con conseguente "permanente diminuzione di valore per la perdita o ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà".

c) Indennità di Esproprio

Trattasi di aree non edificabili, indennità definitiva deve essere determinata in base al criterio del valore di mercato (venale), questo perché la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011, ha dichiarato illegittimi i commi 2 e 3 dell'Art. 40 del T.U., che disponevano l'applicazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) per determinare l'indennità spettante in caso di espropriazione.

Infatti "sia la giurisprudenza della Corte Costituzionale Italiana, così come quella della Corte Europea concordano nel ritenere punto fermo per determinare l'indennità di esproprio il valore di mercato (o venale) del bene".

In riferimento al fatto, che il comma quarto dell'Art. 40 non è stato dichiarato illegittimo, nel caso di imprenditore agricolo professionista o coltivatore diretto, deve essere riconosciuta una indennità aggiuntiva determinata in misura pari al Valore Agricolo Medio corrispondente alla coltura effettivamente praticata. Per quanto riguarda la società affittuaria, se "imprenditrice agricola professionale" invece, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 42 del T.U., riconoscendo un'indennità determinata sempre ai sensi dell'art. 40 comma quarto sulla sola quota dei terreni espropriati e oggetto della presente procedura che questa conduce in affitto.

d) Indennità di Asservimento

Come stabilito, si devono attivare le procedure espropriative anche nel caso di realizzazione di casse di espansione, le quali limitano il diritto di proprietà derivante dal periodico allagamento delle

aree per le quali non si proceda tramite espropriazione del diritto di proprietà. In tali casi si determina nella misura della diminuzione del valore dell'immobile rispetto al valore di mercato.

Per quanto riguarda quindi la determinazione degli indennizzi, da riconoscere ai titolari di diritti reali sui terreni oggetto dell'occupazione da parte della cassa di espansione, è stato necessario distinguere tra la superficie da espropriare e la superficie di invaso, in quanto i procedimenti estimativi sono diversi.

e) **Aspetto economico per i terreni oggetto di esproprio.**

Si determina il valore di mercato del bene oggetto della procedura in corso, ovvero il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse.

f) **Stima**

Si utilizza il sistema tramite il quale si ricerca il valore commerciale del bene con il confronto (comparazione) di quello oggetto di stima, con altri che possono essere sia per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie e stato d'uso, simili., da tale ricerca effettuata anche in riferimento agli agenti di mercato locali, si è determinato per le varie tipologie di qualità agricola effettivamente riscontrate sul posto, i valori che si riscontrano nella tabella di calcolo delle indennità allegata al progetto, in:

- Seminatoivo- € 18.000,00 /Ha
- Seminatoivo-Arborato.....- € 25.000,00 /Ha
- Canneto- € 5.000,00 /Ha
- Bosco Ceduo.....- € 5.000,00 /Ha
- Bosco Misto.....- € 7.000,00 /Ha
- Bosco Alto.....- € 10.000,00 /Ha
- Incolto Produttivo.....- € 5.000,00 /Ha
- Vigneto- € 35.000,00 /Ha
- Pascolo- € 3.500,00 /Ha
- Nocciolo- € 45.000,00 /Ha

g) **Aspetto economico per i terreni oggetto di servitù di invaso**

Nel caso di terreni destinati a cassa d'espansione, l'indennizzo da riconoscere deve tener conto di molteplici aspetti che vanno dalla perdita di valore del fondo, ai possibili effetti negativi di carattere

gestionale per inagibilità del fondo nei periodi di sommersione e di ristagno, etc. Si terrà di conto del valore di mercato, per quanto riguarda la perdita di valore del fondo, la considerazione di stima è relativa al fatto che l'incidenza dei possibili giorni di allagamento (piena trentennale) possano essere distribuiti in un arco di tempo mediamente ripartito, tale che si considera una diminuzione del valore di 1/3, determinando la stima dell'indennizzo corrispondente ai 2/3 del valore di mercato eseguita, si determina perciò un valore che è molto vicino a quello dell'esproprio, tenendo di conto che il bene dopo i lavori, sarà utilizzabile dal punto di vista agricolo (anche per le zone di scavo che saranno oggetto di ripascimento con terreno vegetale proveniente dallo scotico iniziale garantendone la produttività).

h) Conclusioni

Sintetizzando quanto riportato ai punti precedenti il valore di stima dei terreni sottoposti ad esproprio di cui al punto f) è corrispondente a quanto di seguito:

- Seminativo- € 18.000,00 /Ha
- Seminativo-Arborato.....- € 25.000,00 /Ha
- Canneto- € 5.000,00 /Ha
- Bosco Ceduo.....- € 5.000,00 /Ha
- Bosco Misto.....- € 7.000,00 /Ha
- Bosco Alto.....- € 10.000,00 /Ha
- Incolto Produttivo.....- € 5.000,00 /Ha
- Vigneto- € 35.000,00 /Ha
- Pascolo- € 3.500,00 /Ha
- Nocciolo- € 45.000,00 /Ha

il valore di stima per i terreni sottoposti a servitù di vaso di cui al punto g) è corrispondente a quanto di seguito:

- Seminativo- € 18.000,00 /Ha x 2/3 = € 12.000,00 /Ha
- Seminativo-Arborato.....- € 25.000,00 /Ha x 2/3 = € 16.666,67 /Ha
- Canneto- € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha
- Bosco Ceduo.....- € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha



FIRENZE

SURVEYING & DRONE SERVICES

studioi.geo@libero.it

- Bosco Misto.....- € 7.000,00 /Ha x 2/3 = € 4.666,66 /Ha
- Bosco Alto.....- € 10.000,00 /Ha x 2/3 = € 6.666,66 /Ha
- Incolto Produttivo.....- € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha
- Vigneto- € 35.000,00 /Ha x 2/3 = € 23.333,34 /Ha
- Pascolo- € 3.500,00 /Ha x 2/3 = € 2.333,34 /Ha
- Nocciolo- € 45.000,00 /Ha x 2/3 = € 30.000,00 /Ha

Castelfiorentino, lì 25/07/2023

studioi.geo

In Fede

Geometra Alessio Onnis

Geometra Antonio Righi