



COMUNE DI SCANDICCI

RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA TRA VIA VITTORIO MASIANI E VIA DEL CHESE IN COMUNE DI SCANDICCI

OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO RQ08e SAN COLOMBANO/VIA DEL CHESE

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

PROGETTO:

L1001

H - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

ELABORATO:

H.03

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

SCALA:

PROPONENTE:

PRATELLI S.R.L.

Via XXV Aprile, n.12
Arezzo (AR) 52100
pec: fpratellisrl@legalmail.it

PROGETTISTA:

Ing. Tiziano Staiano



Via Aretina 167/B - 50136 Firenze
Tel 055 6587050 - P.IVA 05142000487
e-mail: info@studiohydrogeo.it - pec: info@pec.hydrogeoingegneria.com



IMPIANTI ELETTRICI:

Per. Ind. Gabriele Giuliani



Via Aretina 167/B - 50136 Firenze
Tel 055 6120270 - P.IVA 05374670486
e-mail: info@studioesciullesi.it - pec: studioesciullesi@pec.it

ASPETTI ARCHEOLOGICI:

Dott. Lorenzo Marasco

Archeologo I Fascia
Elenco Nazionale Operatori dei Beni Culturali n. 5605
Abilitato indagini Archeologia Preventiva

Via di San Benedetto 23 - 53100 Siena
Tel 331 6458378 - P.IVA 01528620527
e-mail: lorenzo.marasco@gmail.com

GEOLOGIA E GEOTECNICA:

Dott. Roberto Checcucci

STUDIO DI GEOLOGIA



Via Francesco Berni 13
50124 Firenze
Tel: 328 1340927
e-mail: cherob59@gmail.com

REV.

00

DATA EMISSIONE

Marzo 2026

REDATTO

T.Staiano

VERIFICATO

T.Staiano

APPROVATO

T.Staiano

Indice generale

1. PREMESSA	2
1.1 MAPPE CATASTALI DI ESPROPRIO	3
1.2 FORMAZIONE DELL'ELENCO DELLE DITTE DA ESPROPRIARE	3
1.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
2. CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO	4
2.1 VALORI AREE AGRICOLE.....	4
2.2 ESPROPRIO	1

1. PREMESSA

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n.327/2021 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"* ed a termine dei contenuti della L.241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo, che impone la comunicazione di avvio del procedimento agli interessati dall'intervento prima dell'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni.

Il piano è quindi finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati dall'esproprio per la realizzazione dei lavori previsti per la realizzazione degli INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA TRA VIA VITTORIO MASIANI E VIA DEL CHESE IN COMUNE DI SCANDICCI - Opere di urbanizzazione relative alla riqualificazione del comparto RQ08e San Colombano/Via del Chese. Individuando nel Comune di Firenze l'unico proprietario delle aree da espropriare.

Si precisa che, nell'ambito del presente intervento, non sono previste aree soggette a occupazione temporanea.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

- H.03 – Relazione Piano Particellare di Esproprio, in cui vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del T.U. 8 giugno 2001, n.327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare e corrispondenti indennità offerte;
- Pacchetto H.01 e H.02 riportante le Planimetrie del Piano Particellare di Esproprio, in cui sono individuabili con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

1.1 MAPPE CATASTALI DI ESPROPRIO

Le tavole di Piano Particellare sono costituite da un unico foglio di mappa catastale.

Gli elaborati sono stati redatti secondo il solo titolo di esproprio, non risultano presenti aree soggette ad occupazione temporanea.

I titoli di esproprio sono stati opportunamente evidenziati mediante una specifica campitura di **colore blu**, relativa alle aree di proprietà del Comune di Firenze.

Le ulteriori campiture presenti negli elaborati grafici si riferiscono alle aree nelle quali saranno eseguiti gli interventi di riorganizzazione della viabilità pubblica, comprendenti sia superfici di proprietà del Comune di Scandicci, sia aree di proprietà del Soggetto Attuatore destinate a futura cessione al medesimo Comune.

Si precisa inoltre che, nel caso di specie, **la qualità catastale non corrisponde alla reale utilizzazione delle aree**, le quali, oltre a non essere destinate ad attività agricole, risultano in parte occupate da viabilità vicinale e da strutture a servizio di Publiacqua, nonché gravate da servitù di utilizzo in favore del medesimo Ente Gestore.

1.2 FORMAZIONE DELL'ELENCO DELLE DITTE DA ESPROPRIARE

Individuate le particelle interessate dagli espropri, sono state eseguite, le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, foglio, mappali, superficie, coltura, ecc.).

Nelle tabelle dell'Elenco Ditte sono riportati per ogni ditta catastale:

- i dati catastali delle particelle da espropriare;
- le superfici da espropriare;
- il titolo di occupazione;
- la superficie da espropriare;
- il valore di mercato unitario;
- totale indennità di esproprio.

La qualità di riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio è stata definita sulla base delle informazioni desunte dalle visure catastali e dall'effettivo uso del bene.

In termini operativi, una volta individuati e analizzati i comparabili relativi alla qualità catastale, è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 10% dell'importo stimato, in considerazione dell'effettivo utilizzo delle aree e delle servitù esistenti.

1.3 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
- **D.P.R. n° 207/2010**
- **L.R. 18/02/2005 n° 30** "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- **L.R. 45/2020**

Tutte le indennità sono quindi state determinate a norma di Legge, tenendo inoltre conto:

- della sentenza della Corte Costituzionale n.348 del 24.10.2007 (che considera come Valore da applicare, per le aree a destinazione diversa da quella agricola, quello di Mercato)
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 (che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del DPR 327/2001 e l'applicazione, ai fini indennitari per le aree agricole, del Valore di Mercato anziché del Valore Agricolo Medio).

2. CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO

2.1 VALORI AREE AGRICOLE

Per la determinazione del valore dei beni è stata effettuata una stima che ha tenuto conto dei valori di mercato riferiti al metro quadrato di superficie fondiaria unitamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere è la seguente:

TIPO DI COLTURA	VALORI AGRICOLI
PRATO	€/MQ 1.45
SEMINATIVO ARBOREO	€/MQ 2.70

2.2 ESPROPRIO

DITTA	INTESTATI	CF	TITOLARITA'	QUOTA	Comune	Provincia	INDICAZIONI CATASTALI DELL'INTERA PARTICELLA							SUPERFICIE ESPROPRIO [MQ]	PREZZO UNITARIO VA €/MQ]	INDENNITA' DI ESPROPRIO	TOTALE DA CORRISPONDERE ESPROPRIO		
							foglio	particella	superficie			QUALITA' DA VISURA	classe					REDDITO/RENDITA	
									Ha	are	ca							dominicale	agrario
1	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE (FI)	1307110484	Proprietà	1000/1000	Scandicci	FI	1	746	0	0	57	PRATO	2	Euro: 0,29	Euro: 0,10	57	1,45	82.65 €	6395.25 €
								744	0	7	78	SEMIN ARBOR	1	Euro: 5,12	Euro: 2,21	778	2,70	2100.60 €	
								996	0	20	15	SEMIN ARBOR	3	Euro: 7,14	Euro: 3,64	1540	2,70	4158.00 €	
								995	0	8	70	SEMIN ARBOR	2	Euro: 4,62	Euro: 2,02	20	2,70	54.00 €	