

PROGETTO REALIZZAZIONE CENTRALINA MINI IDRO SUL TORRENTE RINCINE LONDA (FI)



OGGETTO DELL'INTERVENTO:

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA EX ART 12 D.LGS 387/03 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CENTRALE IDROELETTRICA SUL TORRENTE RINCINE SFRUTTANDO LO SBARRAMENTO DEL LAGO DI LONDA (Rif. Pratica Acque n. SiDIT 3180/2022)

ELABORATO

**PD.R.WW.01.Piano_Particolare_Esproprio_09.2023_rev0
PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO**

COMMITTENTE:



LONDA ENERGIE SRL

Via Senese, 189/a 53036 Poggibonsi (SI)

P.IVA: 01577750522 C.F: 01577750522

PEC: londaenergie@pec.it

PROGETTAZIONE A CURA DI:



INDAGO SRL

Via Trento, 2 50052

Certaldo (FI)

P.IVA - C.F: 06715140486

PEC: indagosrl@pec.it

RESPONSABILE DI PROGETTO

ING. LORENZO ROMANELLI

PROFESSIONISTI:

ING. LETIZIA MORANDI



TABELLA REVISIONI

COMMESSA	REV.	DATA
COM_ERE_22/0033	N.01	09/2023

Indice

1	PREMESSA.....	3
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CRITERI DI CALCOLO DELLE INDENNITA'	4
2.1	INDENNITA' DI ESPROPRIO DEI TERRENI.....	4
2.2	INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEI TERRENI.....	6
2.3	PAGAMENTO DELLE INDENNITA' AD ENTI ED ALTRE SERVITU'	6
3	CALCOLO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA	7
4	ALLEGATI.....	8

1 PREMESSA

La presente Relazione è redatta a supporto del progetto ***realizzazione di una nuova centrale idroelettrica sul Torrente Rincine in corrispondenza del Lago di Londa*** nel Comune di Londa ed ha ad oggetto il Piano Particellare di Esproprio.

Il Piano ha la finalità di individuare i Proprietari dei terreni interessati dalle opere in progetto e definire quali particelle catastali, e in quale misura, sono soggette ad esproprio, servitù da periodico allagamento (in questo caso non pertinente) o occupazione temporanea, per la realizzazione dell'intervento in progetto.

Vista l'assenza di interferenze tra le aree oggetto di intervento e particelle di proprietà privata, alcune valutazioni sono eseguite in modo semplificato.

La presente Relazione si compone di una prima parte in cui sono illustrati i riferimenti normativi ed i criteri di calcolo delle varie tipologie di indennità e di una seconda parte in cui sono esplicitati le occupazioni effettive, anche in forma tabellare.

Come detto, il progetto si sviluppa prevalentemente su aree di proprietà demaniale e per la porzione residuale in terreni di proprietà del Comune di Londa. E' inoltre prevista l'occupazione temporanea di ulteriori porzioni delle suddette particelle catastali per l'allestimento dell'area di cantiere.

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CRITERI DI CALCOLO DELLE INDENNITA'

Il presente Piano, in particolare per quanto attiene agli espropri e alle occupazioni temporanee dei terreni interessati dalle presenti opere (da intendersi quali "opere di pubblica utilità"), si fonda sui disposti del D.P.R. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", e smi.

2.1 INDENNITA' DI ESPROPRIO DEI TERRENI

Ai sensi del D.P.R. 327/2001 e smi, spetta al Soggetto Attuatore dell'opera pubblica, o di pubblica utilità", la determinazione delle indennità di espropriazione dei terreni interessati dall'opera stessa a favore dei Proprietari dei terreni medesimi.

In questo caso il Soggetto Attuatore si configura con il Proponente.

Esproprio di area non edificabile

Ai sensi dell'art. 40, c. 1, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., "l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola".

L'indennità provvisoria di esproprio, invece, ai sensi dell'art.40, c.3, deve essere calcolata in base al valore agricolo medio.

Ai sensi dell'art. 40, c. 4, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., "al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata".

Inoltre, ai sensi dell'art. 42, c. 1, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., "spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità".

Nonché, per il c. 2, "l'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'art. 40, c. 4 - che richiama ancora il valore agricolo medio - ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti".

Recenti sentenze giurisprudenziali, in particolare la sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, hanno di fatto modificato questi criteri di determinazione dell'indennità di esproprio.

Sono stati infatti abrogati i commi 2 e 3 del citato art. 40, nonché il criterio di calcolo delle varie componenti dell'indennità basato sul valore agricolo medio è stato ritenuto non adeguato in quanto tale valore medio non tiene conto delle caratteristiche peculiari, intrinseche ed estrinseche, del bene, accomunando tutto nell'ambito di una Regione Agraria, tanto da rendere spesso l'indennità non un "serio ristoro".

Alla luce di ciò, è risultato da allora necessario, tranne che per stime di massima finalizzate alla determinazione dell'indennità aggiuntiva al fittavolo, mezzadro, etc, superare il concetto di V.A.M. e definire un **valore agricolo** di base (valore venale). L'indennità definitiva di esproprio riferita al valore agricolo dei terreni è di seguito contraddistinta dalla voce **a1**.

L'indennità aggiuntiva di esproprio, precedentemente riferita al valore agricolo medio ma adesso legata al medesimo valore agricolo dei terreni è di seguito contraddistinta dalla voce **a2**.

Allo stesso modo, l'indennità aggiuntiva all'eventuale fittavolo, mezzadro o compartecipante, sempre legata al valore agricolo, è di seguito contraddistinta dalla voce **a3**.

L'insieme delle tre precedenti voci (**a1+a2+a3**) determinano l'indennità totale di esproprio; essa, essendo in tutti i casi legata al valore agricolo, o valore base, è calcolata applicando semplicemente un coefficiente moltiplicativo pari a 3 al valore agricolo dei terreni da espropriare.

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER REALIZZAZIONE NUOVA CENTRALE IDROELETTRICA SUL LAGO DI LONDA NEL
COMUNE DI LONDA (FI)

Piano Particellare di esproprio

Questo criterio di calcolo è da ritenersi sicuramente cautelativo, in quanto non sono al momento note, per ciascuna particella interessata, le condizioni di applicabilità delle indennità aggiuntive a2 e a3.

2.2 INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEI TERRENI

Per quanto riguarda le occupazioni temporanee di terreni durante l'esecuzione dei lavori, si determina la relativa indennità secondo quanto previsto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., che, al comma 1, afferma che "nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua".

2.3 PAGAMENTO DELLE INDENNITA' AD ENTI ED ALTRE SERVITU'

All'art. 31, c. 2 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., si dichiara che "se lo Stato o un altro ente pubblico è titolare del bene, si applicano le disposizioni riguardanti la transazione" (art. 1965 c.c. e artt. correlati).

Con ciò, essendo le aree interessate dal progetto di proprietà di enti pubblici (Comune di Londa), non è stato al momento considerato alcun costo per indennizzo di esproprio o di occupazione di terreni di proprietà pubblica.

Ogni eventuale approfondimento in merito ai diritti di passaggio o occupazione di beni immobili tra enti pubblici è rimandato ad approfondimenti ed interlocuzioni successivi.

Si specifica inoltre che, al di là della fase realizzativa del progetto, una volta in esercizio, sarà necessario che al Proponente venga rilasciato un titolo di accesso (o servitù di passo) per arrivare attraverso la pista di servizio di proprietà pubblica all'impianto idroelettrico, per operazioni di controllo, misura, manutenzione etc. Anche tale aspetto è al momento rimandato ad approfondimenti ed interlocuzioni successivi.

3 CALCOLO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Di seguito sono riportate alcune tabelle riepilogative delle occupazioni permanenti e temporanea dei terreni per la realizzazione del presente progetto.

Successivamente sono riportate anche tabelle di riepilogo per ciascun Proprietario. Il riepilogo delle particelle interessate dal progetto è esteso anche alle particelle di proprietà pubblica o demaniale. Sono inoltre riportate le visure catastali delle particelle interessate dal progetto.

Si rimanda ai contenuti della tavola LON.PD.TAV.SP.02_Planimetria_Catastale_Progetto_09.2023_rev.3 per l'inquadramento grafico di quanto riportato a seguire.

Le particelle interessate dal progetto sono le n. 98 – 354 e 368 del foglio 23 del comune di Londa tutte di proprietà pubblica oltre alla particella demaniale del torrente Rincine, quindi non sono né destinatarie di indennità da esproprio né da occupazione temporanea.

Le ulteriori particelle soggette a sola occupazione temporanea (per la durata di 5 mesi) sono le n. 96 e 100 del foglio 23 del comune di Londa anch'esse di proprietà pubblica non sono destinatarie di indennità da occupazione temporanea e, a fine lavori, saranno oggetto di ripristino.

Data la natura dei terreni non si allega la stima dei valori agricoli, o **valori base**, funzionale al calcolo delle indennità né tantomeno le indennità di esproprio ed occupazione temporanea per il progetto.

Si allegano invece le visure catastali delle particelle interessate dai lavori e dall'opera.

4 ALLEGATI

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2023

Dati identificativi: Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 368

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 50

agrario Euro 0,01 Lire 25

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe U

Superficie: 250 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 30/04/1970 in atti dal 26/01/1971 (n. 7570)

> **Dati identificativi**

Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 368

Partita: 99

Variazione del 30/04/1970 in atti dal 26/01/1971 (n. 7570)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 50

agrario Euro 0,01 Lire 25

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe U

Superficie: 250 m²

Variazione del 30/04/1970 in atti dal 26/01/1971 (n. 7570)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI LONDA (CF 01298630482)**

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. del 30/04/1970 Voltura Variazione in atti dal 26/01/1971 Repertorio n.: 5 (n. 7570)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **10/02/2023**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2023****Dati identificativi:** Comune di **LONDA (E668) (FI)**Foglio **23** Particella **354****Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 0,09 Lire 170**agrario **Euro 0,04 Lire 85**Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**Superficie: **850 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 30/04/1970 in atti dal 26/01/1971 (n. 7570)**> Dati identificativi**Comune di **LONDA (E668) (FI)**Foglio **23** Particella **354**Partita: **99**

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> Dati di classamento**Redditi:** dominicale **Euro 0,09 Lire 170**agrario **Euro 0,04 Lire 85**Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**Superficie: **850 m²**

Variazione del 30/04/1970 in atti dal 26/01/1971 (n. 7570)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**> 1. COMUNE DI LONDA (CF 01298630482)**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 31/03/1969

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2023

Dati identificativi: Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 100

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,78 Lire 5.375

agrario Euro 5,55 Lire 10.750

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 2.150 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/11/1976 in atti dal 15/04/1977 (n. 3476)

> **Dati identificativi**

Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 100

Partita: 99

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,78 Lire 5.375

agrario Euro 5,55 Lire 10.750

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 2.150 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/11/1976 in atti dal 15/04/1977 (n. 3476)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI LONDA (CF 01298630482)**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/11/1981 Pubblico ufficiale SEGRET COMUNALE Sede LONDA (FI) Repertorio n. 230 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 623 registrato in data 08/01/1982 - Voltura n. 819.1/1987 in atti dal 20/04/1990



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/02/2023**
Ora: **12:37:59**
Numero Pratica: **T66023/2023**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **10/02/2023**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2023****Dati identificativi:** Comune di **LONDA (E668) (FI)**Foglio **23** Particella **98****Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 5,64 Lire 10.920**agrario **Euro 4,70 Lire 9.100**Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**Superficie: **1.820 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 31/03/1969**> Dati identificativi**Comune di **LONDA (E668) (FI)**Foglio **23** Particella **98**Partita: **679**

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> Dati di classamento**Redditi:** dominicale **Euro 5,64 Lire 10.920**agrario **Euro 4,70 Lire 9.100**Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**Superficie: **1.820 m²**

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**> 1. COMUNE DI LONDA (CF 01298630482)**

Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/11/1981 Pubblico ufficiale SEGRETO COMUNALE Sede LONDA (FI) Repertorio n. 230 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 623 registrato in data 08/01/1982 - Voltura n. 819.1/1987 in atti dal 20/04/1990



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/02/2023**
Ora: **12:35:07**
Numero Pratica: **T63972/2023**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2023

Dati identificativi: Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 96

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,91 Lire 3.700

agrario Euro 2,39 Lire 4.625

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 1.850 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/06/1970 in atti dal 29/07/1972 (n. 1372)

> **Dati identificativi**

Comune di LONDA (E668) (FI)

Foglio 23 Particella 96

Partita: 99

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,91 Lire 3.700

agrario Euro 2,39 Lire 4.625

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 1.850 m²

FRAZIONAMENTO del 24/06/1970 in atti dal 29/07/1972 (n. 1372)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI LONDA (CF 01298630482)**

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/11/1981 Pubblico ufficiale SEGRETO COMUNALE Sede LONDA (FI) Repertorio n. 230 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 623 registrato in data 08/01/1982 - Voltura n. 819.1/1987 in atti dal 20/04/1990



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/02/2023**
Ora: **12:37:20**
Numero Pratica: **T65565/2023**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90