



Regione Toscana



Comune di Fiesole



Comune di Pontassieve



Comune di Rignano sull'Arno



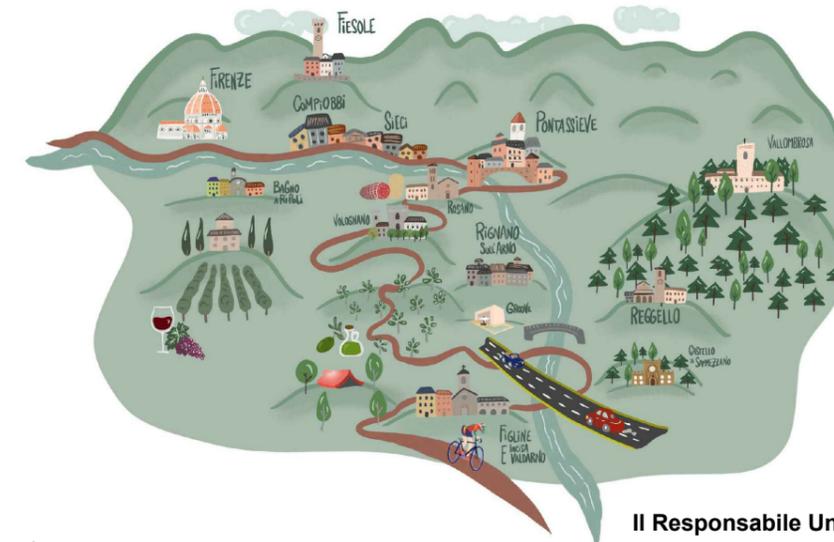
Comune di Reggello



Comune di Figline ed Incisa Valdarno

Progetto di realizzazione di un sentiero ciclo-pedonale
dal Comune di Fiesole al Comune di Figline e Incisa Valdarno
*Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione 2014-2020 - Intervento
"Infrastrutture ciclabili di interesse regionale: Sistema integrato
Ciclopista Arno, Sentiero della bonifica e Ciclopista Tirrenica"*

CUP n° J11B18000200005



Progettisti:

Arch. Irene Esposito
Arch. Enrico Guaitoli Panini

Collaboratori:

Paes. Giulia Mazzali
Arch. Eleonora Vaccari
Arch. Michela Gessani
Paes. Ilaria Rinaldi

Il Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Stefania Sassolini

Supporto al RUP:

Comune di Fiesole - Geom. Beatrice Fontani
Comune di Pontassieve - Arch. Giulia Sati
Comune di Rignano sull'Arno - Arch. Stefano Casali
Comune di Reggello - Ing. Agostino Mastrangelo
Comune di Figline ed Incisa Valdarno - Arch. Alessandro Parigi

PROGETTO DEFINITIVO

Piano particellare
Comune di Pontassieve

PROT.	SCALA 1:1000	FORMATO A3
CODICE PON-11-1	N. REV B	DATA 09/2022

**FAHRE
ASSOCIATI**

Enrico Guaitoli Panini e Irene Esposito architetti associati

Viale Marcello Finzi, 597 - 41122 - Modena

tel. 328/7421242 - 335/6058479

sito: www.fahreassociati.it mail: info@fahreassociati.it

P.IVA e C.F. 03224820369

Sommario

Descrizione dell'opera	2
Suddivisione in lotti funzionali	2
Ubicazione e consistenza ei terreni da espropriare	2
LOTTO 1 - Comune di Fiesole	2
LOTTO 2 - Comune di Pontassieve	4
LOTTO 3 - Comune di Rignano sull'Arno	6
LOTTO 5 - Comune di Figline e Incisa Valdarno	7
LOTTO 4 - Comune di Reggello	8
Occupazioni temporanee	9
Determinazione delle indennità di esproprio	9
Determinazione del costo complessivo dell'esproprio	11
Allegati	11

Descrizione dell'opera

Gli espropri di cui alla presente relazione si riferiscono al progetto di Ciclovia dell'Arno nei Comuni di Fiesole, Pontassieve, Rignano sull'Arno, Reggello e Figline e Incisa Valdarno. Il tracciato complessivo si sviluppa per una lunghezza complessiva di 33.666 metri.

Le tipologie di percorso ciclabile sono:

Tipologie di percorso	Lunghezza (m)	Espropri
Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	10.198	Si prevedono espropri
Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	7.072	Non sono necessari espropri
Itinerario ciclabile provvisorio: percorso su strada provinciale	9.287	Non sono necessari espropri
Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	5.109	Non sono necessari espropri
Percorso pedonale esistente (bici a mano)	787	Non sono necessari espropri
Sentiero naturalistico pedonale di progetto (bici a mano)	1.213	Non sono necessari espropri

Suddivisione in lotti funzionali

Dal momento che il percorso attraversa cinque comuni si è deciso di individuare cinque lotti funzionali di intervento, ricadenti nei rispettivi territori.

LOTTO 1 – Comune di Fiesole: Località Girone – Località Le Falle;

LOTTO 2 – Comune di Pontassieve: Località Le Falle, frazione Sieci - Ponte di Rosano;

LOTTO 3 – Comune di Rignano sull'Arno: Ponte di Rosano – Stazione F.S. Rignano sull'Arno - Pian dell'Isola;

LOTTO 4 – Comune di Reggello: Pian dell'Isola – Ciliegi – Ponte Via delle Fornaci.

LOTTO 5 – Comune di Figline e Incisa Valdarno: Ponte Via delle Fornaci – Ciclovia Arno esistente.

Ubicazione e consistenza ei terreni da espropriare

LOTTO 1 - Comune di Fiesole

In Comune di Fiesole il progetto oggetto è diviso in due parti, una a San Jacopo al Girone che si collega alla ciclovia dell'Arno esistente in Comune di Firenze, l'altra che parte dalla stazione di Compiobbi e procede fino al confine comunale con Pontassieve, seguendo la sponda dell'Arno.

Il tratto centrale tra San Jacopo al Girone e Compiobbi non è oggetto di questo incarico.

La lunghezza complessiva è di 3.569 metri. Di seguito si riporta una tabella con i codici tratta, le tipologie e le lunghezze.

Codice tratta	Tipologia di percorso	Lunghezza (m)
1	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	264
2	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	521
3	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	115
4	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	376
5	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	341
6	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	346
7	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	216
8	Percorso pedonale esistente (bici a mano)	265
9	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	239
10	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	598
11	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	258
12	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	25
13	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	5

Tratta 1: A San Jacopo al Girone, si collega l'attuale pista esistente proveniente da Firenze con via delle Gualchiere realizzando un breve tratto in sede propria in un'area ad uso di parco pubblico già di proprietà comunale. Poi il percorso prosegue su via delle Gualchiere in promiscuo sulla strada esistente.

Tratta 2: La tratta 2 si discosta dal tracciato previsto nel PFTE per trovare una collocazione più riparata rispetto agli allagamenti frequenti. Il tracciato si posiziona in affiancamento alla Gora in un'area di proprietà del Comune di Firenze. Il progetto prevede di trasformare un tratturo agricolo esistente in pista ciclabile in sede propria, posizionandosi fra il corso d'acqua e gli ulivi senza prevedere nessun abbattimento. Il percorso si allontana dal rudere esistente, sempre di proprietà del Comune di Firenze, per motivi di sicurezza. Si prevede di mettere in atto un accordo con il Comune di Firenze per poter realizzare il percorso ciclopedonale.

Tratta 3: Il percorso si sviluppa sulla strada di accesso alla nuova centrale idroelettrica denominata "Martellina" utilizzando la passerella che sta costruendo Regione Toscana, per l'accesso alla centrale stessa. Tale tratto viene considerato esistente, anche se attualmente in corso di realizzazione. L'area è già di proprietà comunale.

Tratta 4: Si prosegue in promiscuo cicloveicolare su via dell'Arno sulla strada esistente.

Tratta 5: Il percorso riprende dalla stazione di Compiobbi, utilizzando in promiscuo via della Stazione

e via della Rosa sulle strade esistenti.

Tratta 6: Nella piazzetta di Compiobbi il progetto di Ciclovía dell'Arno si relaziona con il progetto della passerella ciclopedonale sull'Arno. Dalla verifica del progetto è emerso che rimarrà accessibile la passeggiata sull'Arno dalla rampa esistente. Il tracciato si sviluppa su un'area già proprietà pubblica.

Tratta 7: In questa tratta, che ad oggi si presenta come una sponda del fiume inerbata in cui le persone già passeggiano, si prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria di larghezza 3 metri che permette di raggiungere l'antica Spiaggetta di Compiobbi e poi salire sulla rampa che porta alla quota della via Aretina. La proprietà dell'area è già pubblica.

Tratta 8: La tratta 8 sono circa 260 metri in cui è necessario utilizzare un percorso pedonale esistente portando le biciclette a mano.

Tratta 9: La ciclovía continua dentro il centro abitato di Ellera sulle strade esistenti.

Tratta 10: Il tratto 10 si sviluppa sulla sponda dell'Arno realizzando un percorso in sede propria. Le aree interessate sono in parte pubbliche ed in parte private oggetto di esproprio. Le aree di proprietà private sono già fruibili e senza la presenza di coltivazioni o manufatti. Si trova in una fascia ad altissima probabilità di inondazione e di difficile accessibilità.

Tratta 11: Si sviluppa su via delle Peschiere in promiscuo con il traffico veicolare sulla strada esistente.

Tratta 12: Si sviluppa su via Aretina in promiscuo con il traffico veicolare sulla strada esistente.

Tratta 13: Si utilizza una passerella esistente sul torrente Le Falle.

LOTTO 2 - Comune di Pontassieve

In Comune di Pontassieve la ciclovía si sviluppa a volte a monte della ferrovia ed a volte a valle a seconda della disponibilità di spazi. Il tracciato unisce le Falle al Ponte di Rosano, con un collegamento già esistente fra quest'ultimo e la stazione di Pontassieve. Tale collegamento è molto importante in relazione alla difficoltà di percorrenza del tratto di collegamento tra Rosano e Rignano capoluogo, tratto per il quale si prevede che il possa essere evitato dal cicloturista medio utilizzando il treno. Nel Comune di Pontassieve la ciclovía ha uno sviluppo complessivo di 9.872 metri. Le tratte in sede propria di nuova realizzazione hanno una larghezza di 3 metri. Di seguito si riporta una tabella con i codici tratta, le tipologie e le lunghezze.

Codice tratta	Tipologia di percorso	Lunghezza (m)
1	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	48
2	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	313
3	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	376
4	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	279
5	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	12
6	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	193
7	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	73
8	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	44
9	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	95
10	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	150

11	Percorso pedonale esistente (bici a mano)	379
12	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	289
13	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	805
14	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	331
15	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	411
16	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	396
17	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	246
18	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	972
19	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	503
20	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	107
21	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	455
22	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	175
23	Percorso pedonale esistente (bici a mano)	53
24	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	1514
25	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	33
26	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	138
27	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	269
28	Sentiero naturalistico pedonale di progetto (bici a mano)	1213

Tratta 1: Questa tratta coincide con un percorso esistente che supera il torrente Le Falle e collega i Comuni di Fiesole e di Pontassieve a nord della via Aretina.

Tratta 2: Il percorso si sviluppa in promiscuo su via di Gricigliano, strada esistente.

Tratta 3 e 4: La ciclovia prosegue utilizzando via del Paretaio in promiscuo con il traffico veicolare.

Tratta 5: La tratta si sviluppa in promiscuo sulla strada esistente.

Tratta 6, 7, 8 e 9: La ciclovia si porta in sede propria all'interno di una proprietà agricola a monte della ferrovia. Il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria per il quale si prevedono espropri. I campi interessati dall'esproprio sono coltivati a seminativo. La tratta 7 attraversa un'area boschiva, mentre le tratte 8 e 9 sono coltivate ad uliveto.

Tratta 10, 11, 12: Il percorso si sviluppa in promiscuo su via della Fonte sulle strade esistenti.

Tratta 13: Percorso esistente sulla sponda dell'Arno.

Tratta 14: Percorso cicloveicolare in promiscuo su via Puccini.

Tratta 15: Il tracciato si sviluppa sulla sponda dell'Arno in sede propria, sviluppandosi a volte su aree già in possesso del Comune, ed a volte su proprietà private oggetto di esproprio. Le poche aree private interessate da esproprio sono coltivate a seminativo.

Tratta 16: Si utilizza il sedime del percorso già esistente tra il depuratore e la sponda dell'Arno, dove la proprietà è già pubblica.

Tratta 17: Si prevede il superamento di via Aretina tramite l'inserimento di un semaforo a chiamata, e l'utilizzo della strada esistente.

Tratta 18: Questo tracciato corrisponde al progetto già finanziato del "Cammino di Francesco" che prevede un collegamento ciclopedonale tra Le Sieci e Pontassieve e monte della Ferrovia e fa parte di altro progetto.

Tratta 19: Il tracciato si sviluppa in promiscuo su via Aretina.

Tratta 20: Si prevede un percorso ciclabile in sede propria in area già di proprietà pubblica.

Tratta 21: Il percorso procede in promiscuo su via di Rosano.

Tratta 22: Qui si prevede l'esproprio di un'ampia area verde, oggi in stato di abbandono.

Tratta 23: si utilizza il percorso pedonale esistente sul ponte di Rosano.

Tratta 24: Si utilizza il percorso ciclopedonale esistente di recente realizzazione che costeggia la via di Rosano. Si prevede di allargare un breve tratto in prossimità del cavalcavia sulla SS67 al fine dare omogeneità di sezione. Qui è già in atto la stipula di un accordo bonario con il privato per la cessione del terreno.

Tratta 25, 27, 28: si è sulla sede stradale esistente o in aree già di proprietà comunale.

LOTTO 3 - Comune di Rignano sull'Arno

Nel Comune di Rignano la ciclovia ha uno sviluppo complessivo di 13.368 metri. Più della metà del percorso si sviluppa sulla strada provinciale SP90 in promiscuo con il traffico veicolare. Questo tratto è identificato con il tratto 2 e rappresenta il collegamento tra la frazione di Rosano e Rignano capoluogo.

A sud di Rignano invece il progetto di ciclovia dell'Arno si sviluppa quasi interamente in sede propria ponendosi tra la strada provinciale di Pian dell'Isola e l'arginatura di progetto prevista da Regione Toscana per la cassa di espansione del Leccio.

Il tracciato è completamente diverso da quanto previsto in fase di PFTE poiché il pfte aveva ricercato soluzioni in sede propria nel tratto tra Rosano e Rignano, mentre aveva accettato la sede promiscua sulla provinciale nel tratto tra il capoluogo ed il Groove.

Le tratte in sede propria di nuova realizzazione hanno una larghezza di 2,5 metri.

Di seguito si riporta una tabella con i codici tratta, le tipologie e le lunghezze.

Codice tratta	Tipologia di percorso	Lunghezza (m)
1	Percorso pedonale esistente (bici a mano)	90
2	Itinerario ciclabile provvisorio: percorso su strada provinciale - solo esperti	9287
3	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	430
4	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	240
5	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	234
6	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	372
7	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	286
8	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	49
9	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	483
10	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	42
11	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	240
12	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	299
13	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	206
14	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	162
15	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	96

16	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	152
17	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	199
18	Percorso ciclopedonale esistente/finanziato	290
19	Percorso ciclopedonale di progetto in sede propria	202
20	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	9

Tratta 1: percorso pedonale con bici a mano che utilizza l'allargamento del ponte già realizzato.

Tratta 2: itinerario ciclabile su strada provinciale.

Tratta 3: Corrisponde al progetto in corso di realizzazione del binario 2.

Tratta 4 e 5: Si prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria che costeggia l'Arno ed affianca tutto il centro sportivo, in area già di proprietà comunale.

Tratta 6: Il progetto prevede diversi espropri a ridosso della sponda dell'Arno al fine di realizzazione un percorso in sede propria. Ad oggi molte recinzioni sono state posizionate sul ciglio di sponda quando ai sensi del Regio decreto del 25 luglio 1904 dovrebbero essere posizionate ad una distanza minima di 10 metri. Gli espropri prevedono una distanza dal ciglio di sponda di 10 metri, più le particelle sulla sponda che rimarrebbero intercluse. Viene mantenuta un'autorimessa provvista di regolare licenza edilizia. Dal punto di vista urbanistico sia gli strumenti vigenti che quelli precedenti prevedono la realizzazione di un'area verde pubblica in linea con il progetto, che prevede una fascia verde tra la ciclabile e le recinzioni.

Tratta 7,8,9,10 e 11: Il percorso ciclopedonale lascia la sponda dell'Arno per posizionarsi tra la provinciale e l'arginatura prevista dal Genio Civile Valdarno Superiore per la cassa di espansione del Leccio. Il tracciato si posiziona alla quota del piano di campagna al di là del fosso di guardia della strada. Si prevede di dividerlo dalla proprietà privata tramite l'inserimento di un ulteriore fosso. Si prevedono espropri di aree attualmente coltivate a seminativo.

Tratta 12, 13, 14, 15, 16 e 17: questa tratta riporta il percorso verso l'Arno così come previsto anche dal PFTE dell'arginatura della cassa di espansione del Leccio. Il tracciato si sviluppa su aree di proprietà comunale e su aree private in cui si prevedono espropri. Si alternano appezzamenti coltivati ed appezzamenti lasciati a bosco.

Tratta 18: Percorso considerato finanziato perché verrà realizzato dagli attuatori del lotto delle ex ceramiche Montecchi.

Tratta 19: si prevede la realizzazione di un percorso ciclabile in sede propria, allargando il terrapieno esistente e spostando il muro di recinzione della Betamotors. È previsto l'esproprio su parte dell'area cortiliva dell'azienda e l'occupazione temporanea di parte della stessa.

Tratta 20: Il percorso prosegue in promiscuo sulla strada esistente.

LOTTO 5 - Comune di Figline e Incisa Valdarno

Nel Comune di Figline il tracciato si sviluppa prevalentemente in promiscuo su strade con limite di velocità di 30 km/h. Il tracciato è lungo complessivamente 1.908 metri dei quali bisogna considerare che una parte sono sensi unici. Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione dei codici tratta, delle lunghezze e delle tipologie.

Codice tratta	Tipologia di percorso	Lunghezza (m)
1	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	45
2	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	377
3	Percorso ciclopeditonale esistente/finanziato	170
4	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	294
5	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	253
6	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	176
7	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	119
8	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	198
9	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	276

Non si prevedono espropri.

LOTTO 4 - Comune di Reggello

Nel Comune di Reggello il tracciato si sviluppa per una lunghezza complessiva di 4.949 metri, superando ostacoli e criticità notevoli. L'indicazione dell'amministrazione è stata quella di rimanere il più possibile in aderenza all'Arno e sottolineare la valenza cicloturistica. Il tracciato ha una larghezza costante di 2,5 m e pavimentazione in ghiaietto stabilizzato su tutto il tracciato ad eccezione dei tratti con forte pendenza, in cui si prevede la realizzazione di pavimentazione in calcestruzzo drenante. Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione dei codici tratta, delle lunghezze e delle tipologie.

Codice tratta	Tipologia di percorso	Lunghezza (m)
1	Percorso ciclopeditonale esistente/finanziato	276
2	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	824
3	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	201
4	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	235
5	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	813
6	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	997
7	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	385
8	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	535
9	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	284
10	Percorso ciclopeditonale di progetto in sede propria	318
11	Percorso cicloveicolare di progetto con interventi di moderazione delle velocità	81

Tratta 1: La tratta 1 prevede di utilizzare l'allargamento ed innalzamento del ponte di Pian dell'Isola così come già citato per la tratta 3 in Comune di Figline. Poiché il progetto di Regione Toscana non prevedeva la realizzazione del percorso ciclopeditonale al di fuori del ponte, il progetto prevede l'allargamento del rilevato stradale e la realizzazione di due rampe per permettere di portarsi dalla quota del ponte alla quota del piano di campagna. Il progetto prevede l'esproprio delle aree

necessarie alla realizzazione di quanto descritto e rappresentato negli elaborati grafici.

Tratta 2: Da qui si raggiunge la quota del piano della sponda dell'Arno e si passa sotto il ponte di Pian dell'Isola dividendo i percorsi tra i mezzi agricoli e la ciclovia, che rimane spostata verso il fiume. Qui si prevede di sviluppare il percorso al di fuori dei terreni coltivati per un primo tratto ed al limite dei campi coltivati per un secondo tratto. Il primo tratto prevede in sostanza l'esproprio di un'area con vegetazione ripariale ed un filare di noci. Il secondo tratto prevede l'esproprio di una fascia con vegetazione ripariale e un filare di noci, oltre ad una fascia attualmente coltivata a grano. Superate le proprietà private il percorso entra all'interno della proprietà che sta acquisendo Publiacqua per la realizzazione del depuratore. Il progetto della ciclovia, al pari di quanto succede a Sieci, si pone tra le recinzioni del depuratore di progetto e il ciglio di sponda dell'Arno, non interessando proprietà private e rimanendo all'interno di aree di competenza di Publiacqua, fino a raccordarsi con via del Bruschetto.

Tratta 3 e 4: il tracciato prosegue sulla strada del Bruschetto, già di proprietà pubblica.

Tratta 5: si prevede un tracciato in sede propria con un'ampia area boschiva in esproprio.

Tratta 6: il tracciato prosegue sulla strada del Bruschetto, già di proprietà pubblica.

Tratta 7: Il tracciato prosegue seguendo la sponda dell'Arno in aree di proprietà privata di cui si prevede l'esproprio. Siamo in aree con vegetazione ripariale ad altissima probabilità di inondazione.

Tratta 8: Qui si prevede di passare dalla quota della sponda dell'Arno al crinale tramite un percorso a tornanti. Si prevede un esproprio importante, andando però a occupare prevalentemente aree attualmente non coltivate e prevalentemente coperte da bassa vegetazione arbustiva.

Tratta 9: Si espropria ed utilizza una strada bianca esistente fino a raggiungere il parcheggio del cimitero.

Tratta 10: si prosegue su limite di campi agricoli prima e dell'area cortiliva della Torre della Bandinella. Si prevedono aree in esproprio sui limiti della proprietà.

Occupazioni temporanee

Sono previste aree in occupazione temporanea dove le lavorazioni necessitano di spazi di lavorazioni che vanno oltre le aree in esproprio. Nello specifico vi sono aree in Comune di Reggello in prossimità del ponte di Pian dell'Isola ed in Comune di Rignano in prossimità del fosso Saliceto.

Determinazione delle indennità di esproprio

In conformità alla vigente legislazione (L. 865/71 e DPR 327/2001) e con attenzione rispetto alla numerosa giurisprudenza (in particolare la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011) le indennità di esproprio sono state così determinate:

1. indennità di esproprio: calcolata come prodotto fra la superficie oggetto di esproprio ed il valore venale dell'appezzamento di terreno dal quale viene stralciata l'area; il valore venale è stato ricavato tramite una ricerca di mercato sui principali siti on-line di vendite immobiliari, facendo una media dei prezzi trovati per terreni con le stesse caratteristiche ed coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche di produttività, giacitura, facilità di accesso, forma ed ampiezza

degli appezzamenti (art. 40 comma 4 DPR 327/2001).

Di seguito si riporta una tabella con i valori venali utilizzati suddivisi per qualità effettiva del terreno e per Comune.

	Fiesole	Pontassieve	Rignano sull'Arno	Reggello
Seminativo	/	€/mq 2,00	€/mq 1,50	€/mq 1,20
Seminativo Arbor.	€/mq 2,00	€/mq 2,00	€/mq 1,50	€/mq 1,20
Uliv. Vignet.	/	€/mq 6,00	/	/
Uliveto	/	€/mq 6,00	€/mq 3,00	/
Bosco Alto	/	/	/	€/mq 0,50
Bosco misto	/	/	€/mq 0,20	€/mq 0,20
Bosco ceduo	/	€/mq 0,20	/	€/mq 0,20
Incolto produttivo	/	/	/	€/mq 0,20
Area cortiliva residenziale	/	/	€/mq 8,00	/
Area cortiliva produttiva	€/mq 8,00	/	/	/
Area produttiva edificabile	/	/	€/mq 20,00	/

- eventuale indennità aggiuntiva da corrispondere al proprietario coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale (sentenza Corte Costituzionale n. 11464/2016) calcolata come prodotto fra la superficie oggetto di esproprio ed il valore agricolo medio dell'appezzamento di terreno dal quale viene stralciata l'area. Il dato è stato preso dall'Albo degli imprenditori agricoli della Regione Toscana pubblicato sul sito <https://www.artea.toscana.it/sezioni/servizi/testi/Albi/IAP/ElencoImprenditorilAP.asp> ;
- eventuale indennità aggiuntiva da corrispondere all'affittuario o mezzadro o partecipante (sentenza Corte Costituzionale n. 11464/2016), calcolata nella misura del V.A.M. pubblicato sul BURERT n. 191 del 11/06/2020 nel caso di conduzione diretta dell'attività agricola (art. 42 DPR 327/2001). Poiché allo stato attuale non è possibile attribuire la conduzione dell'attività agricola si è supposto che tutte le aree, in cui si è osservato essere coltivate, siano affittate.
- l'Iva è dovuta quando ricorrono le seguenti due condizioni: espropriato titolare di partita iva ed esproprio di fabbricato o pertinenza di uso aziendale;
- la ritenuta viene applicata alle persone fisiche in caso di esproprio di terreni in zona omogenea A, B, C o D;
- L'occupazione temporanea è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del DPR 327/2001 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.

Determinazione del costo complessivo dell'esproprio

Nelle seguenti tabelle si riassumono i costi complessivi di esproprio, dove agli indennizzi calcolati nel piano particellare si aggiunge una voce denominata "Altri danni indotti, imprevisti, arrotondamenti".

In relazione alle spese di frazionamento ed accatastamento si è calcolata una cifra forfettaria di 1.000 € a foglio, mentre in relazione alle spese notarili e tributarie si è calcolata un importo di massima di 1.500 € per ogni ditta.

Allegati

1. Tabella del piano particellare di esproprio;
2. Tabella riassuntiva del piano particellare;
3. Allegato grafico al piano particellare diviso per Comune.



PARTICELLARE CONCESSIONI / CONVENZIONI

Comune di Pontassieve (FI) - Regione agraria 3

N. PPE	DITTA CATASTALE	PROPRIETA' REALE E INDIRIZZI	Foglio	Mappale	Superficie complessiva mq	Qualità catastale	Superficie in concession e mq
1	DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE ANAS CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA (RM) 80208450587 Proprieta' usuario1/1	DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE ANAS CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA (RM) 80208450587 Proprieta' usuario1/1	98	523	450	SEMINATIVO	413
			98	526	3620	SEMIN ARBOR	228
			98	527	1200	SEMIN	192
			98	528	160	SEMIN	11
2	TERRENO DI NUOVA FORMAZIONE PER SCORPORO DA STRADE ED ACQUE partita virtuale per uso ufficio	TERRENO DI NUOVA FORMAZIONE PER SCORPORO DA STRADE ED ACQUE partita virtuale per uso ufficio	98	559	550	RELIT STRAD	27
3	ANAS SPA con sede in ROMA (RM) 80208450587 Proprieta' 1/1	ANAS SPA con sede in ROMA (RM) 80208450587 Proprieta' 1/1	95	139	2400	BENE COMUNE NON CENSIBILE	333

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Comune di Pontassieve (FI) - Regione agraria 3

N. PPE	DITTA CATASTALE	PROPRIETA' REALE E INDIRIZZI	Foglio	Mappale	Superficie complessiva mq	Qualità catastale	Qualità effettiva	Proprietario C.D. o I.A.P. SI/NO	Edificabile: SI - NO - EDIFICATA	Affittuario (requisiti art. 42 D.P.R. 327/2001)	Superficie in esproprio mq	Superficie in occupazione temporanea mq	Mesi previsi	V.A.M./mq (Firenze 2019)	Valore venale/mq	Indennità esproprio	I.V.A. 22%	Indennità aggiuntiva proprietario c.d. o i.a.p.	Ritenuta 20% SI/NO	Indennità per occupazione temporanea - ___ anni/mesi (art. 50 D.P.R. 327/2001)	Indennità affittuario
1	OPERA DIVINA PROVVIDENZA MADONNIN DEL GRAPPA IN FIRENZE Proprieta'1000/1000	OPERA DIVINA PROVVIDENZA MADONNIN DEL GRAPPA IN FIRENZE Proprieta'1000/1000	88	72	7.052	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	1009	0	0	1,1638	2,00€	2.018,00€	0	- €	NO	0	1174,2742
			88	137	1572	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	488	0	0	1,1638	2,00€	976,00€	0	- €	NO	0	567,9344
2	BENVENUTI TINA Proprieta'1/3 CASTALDI MAURIZIO Proprieta'1/3 CASTALDI SILVIA Proprieta'1/3	BENVENUTI TINA Proprieta'1/3 CASTALDI MAURIZIO Proprieta'1/3 CASTALDI SILVIA Proprieta'1/3	88	691	2260	ULIV VIGNET	ULIV VIGNET	NO	NO	SI	269	0	0	1,8364	6,00€	1.614,00€	0	- €	NO	0	493,99€
			88	285	910	ULIV VIGNET	ULIV VIGNET	NO	NO	SI	97	0	0	1,8364	6,00€	582,00€	0	- €	NO	0	178,13€
			88	732	215	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	235	0	0	1,1638	2,00€	470,00€	0	- €	NO	0	273,49€
			88	690	575	ULIVETO	ULIVETO	NO	NO	SI	243	0	0	2,0863	6,00€	1.458,00€	0	- €	NO	0	506,97€
			88	734	300	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	103	0	0	1,1638	2,00€	206,00€	0	- €	NO	0	119,87€
			3	NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA	NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA	94	837	210	ENTE URBANO	SEMINATIVO	NO	NO	NO	160	0	0	0	2,00€	320,00€	0	- €
			94	366	10	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	8	0	0	1,1638	2,00€	16,00€	0	- €	NO	0	0
			94	365	45	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	53	0	0	1,1638	2,00€	106,00€	0	- €	NO	0	0

4	SPRINTCHIMICA S.P.A.	SPRINTCHIMICA S.P.A.	94	368	230	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	NO	NO	NO	224	0	0	0,1704	0,20€	44,80€	0	- €	NO	0	0
			94	369	470	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	NO	NO	NO	516	0	0	0,1704	0,20€	103,20€	0	- €	NO	0	0
			94	839	380	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	373	0	0	1,1638	2,00€	746,00€	0	- €	NO	0	0
			94	838	185	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	185	0	0	1,1638	2,00€	370,00€	0	- €	NO	0	0
5	LIPPI CINZIA Proprieta'1/2 PIERACCIONI CARLA Proprieta'1/2	LIPPI CINZIA Proprieta'1/2 PIERACCIONI CARLA Proprieta'1/2	94	908	400	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	37	0	0	1,0451	2,00€	74,00€	0	- €	NO	0	38,67€
			94	454	580	BOSCO CEDUO	SEMINATIVO	NO	NO	SI	596	0	0	1,0451	2,00€	1.192,00€	0	- €	NO	0	622,88€
			94	882	100	SEMIN ARBOR	SEMINATIVO	NO	NO	SI	100	0	0	1,0451	2,00€	200,00€	0	- €	NO	0	104,51€
6	BONAIUTI GUIDO Proprieta'2/4 CRESCIOLI LUISA Proprieta'2/4	BONAIUTI GUIDO Proprieta'2/4 CRESCIOLI LUISA Proprieta'2/4	94	863	320	BOSCO CEDUO	SEMINATIVO	NO	NO	NO	278	0	0	1,0451	2,00€	556,00€	0	- €	NO	0	0
7	BONAIUTI GUIDO Proprieta'	BONAIUTI GUIDO Proprieta'	94	61	520	BOSCO CEDUO	SEMINATIVO	NO	NO	NO	518	0	0	1,0451	2,00€	1.036,00€	0	- €	NO	0	0
			94	63	500	SEMIN ARBOR	SEMINATIVO	NO	NO	NO	229	0	0	1,0451	2,00€	458,00€	0	- €	NO	0	0
8	S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA MASSARICCIA Proprieta'1000/1000	S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA MASSARICCIA Proprieta'1000/1000	95	228	2580	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	403	0	0	1,1638	2,00€	806,00€	0	- €	NO	0	0
9	SIGEMA SOCIETA' SEMPLICE Proprieta'1/1	SIGEMA SOCIETA' SEMPLICE Proprieta'1/1	98	491	2068	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	NO	NO	NO	701	0	0	0,2815	0,20€	140,20€	0	- €	NO	0	0
10	TANINI FRANCESCO Proprieta'100/100	TANINI FRANCESCO Proprieta'100/100	98	525	6695	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	SI	86	0	0	1,0451	2,00€	172,00€	0	- €	NO	0	89,88€
			98	538	260	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	26	0	0	1,0451	2,00€	52,00€	0	- €	NO	0	0
11	SIGEMA S.A.S. DI LAURA MALESCI E C. Proprieta'1000/1000	SIGEMA S.A.S. DI LAURA MALESCI E C. Proprieta'1000/1000	98	189	1130	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	25	0	0	1,0451	2,00€	50,00€	0	- €	NO	0	0

12	MOGGI MASSIMO Proprieta' 1/2	MOGGI MASSIMO Proprieta' 1/2	99	42	6740	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	6740	0	0	1,1638	2,00€	13.480,00€	0	- €	NO	0	0
	MOGGI MASSIMO Proprieta' 1/2	MOGGI MASSIMO Proprieta' 1/2	99	2461	370	ENTE URBANO	SEMIN ARBOR	NO	NO	NO	370	0	0	1,1638	2,00€	740,00€	0	- €	NO	0	0

PON-11-1
1

PON-11-1
2

PON-11-1
3





PON-11-1
2

PON-11-1
3

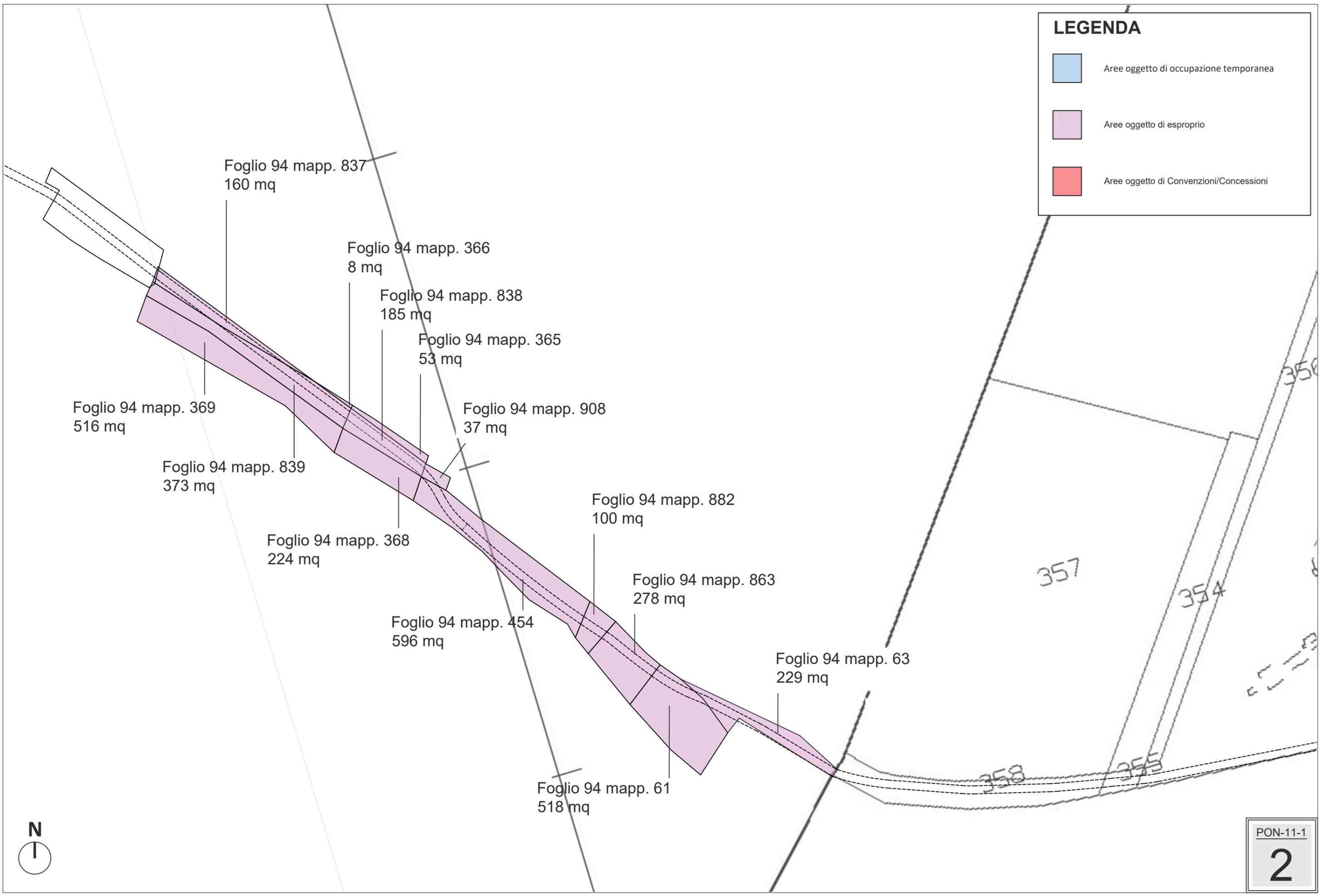
PON-11-1
4

PON-11-1
5

PON-11-1
6

LEGENDA

- Aree oggetto di occupazione temporanea
- Aree oggetto di esproprio
- Aree oggetto di Convenzioni/Concessioni



LEGENDA

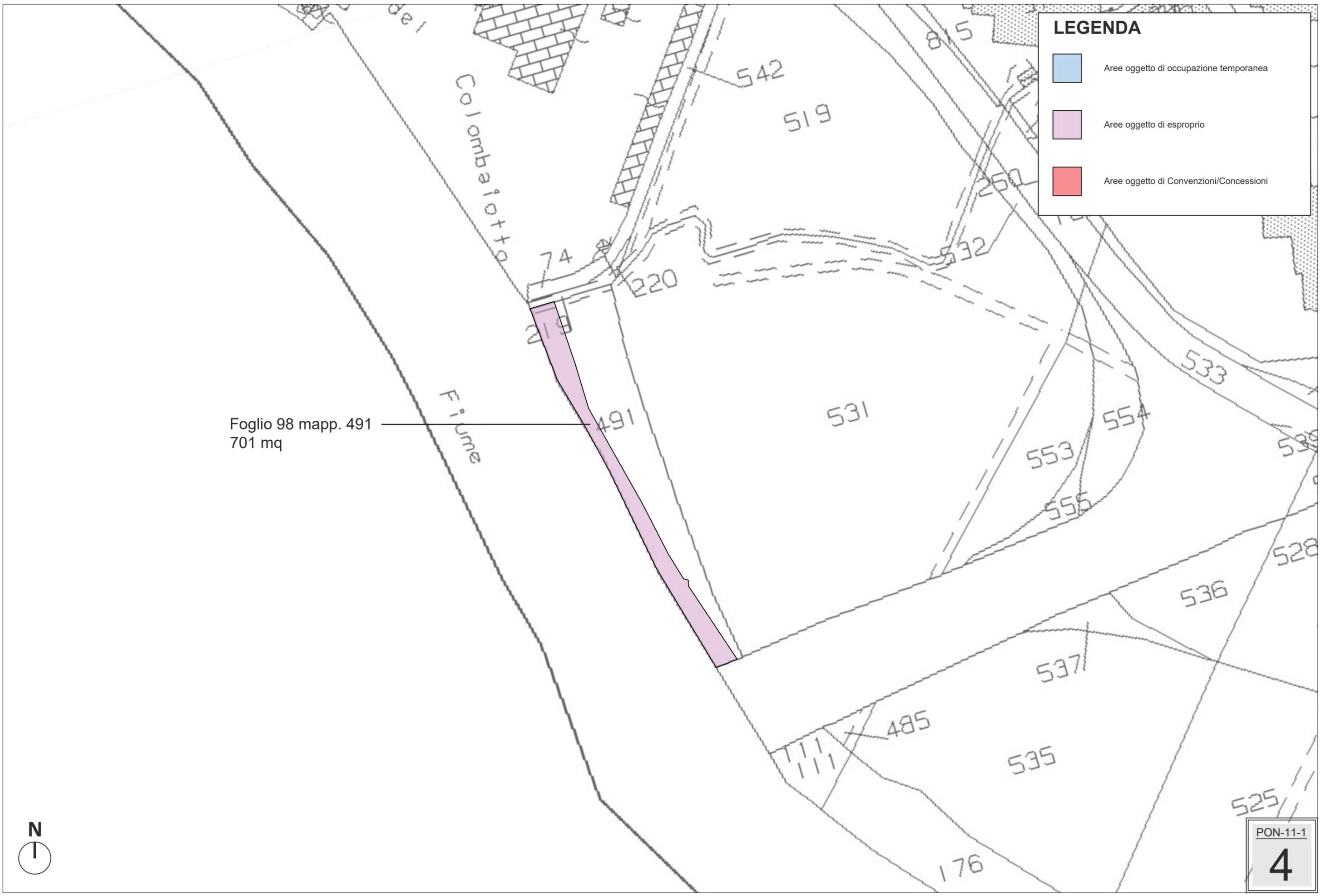
-  Aree oggetto di occupazione temporanea
-  Aree oggetto di esproprio
-  Aree oggetto di Convenzioni/Concessioni



LEGENDA

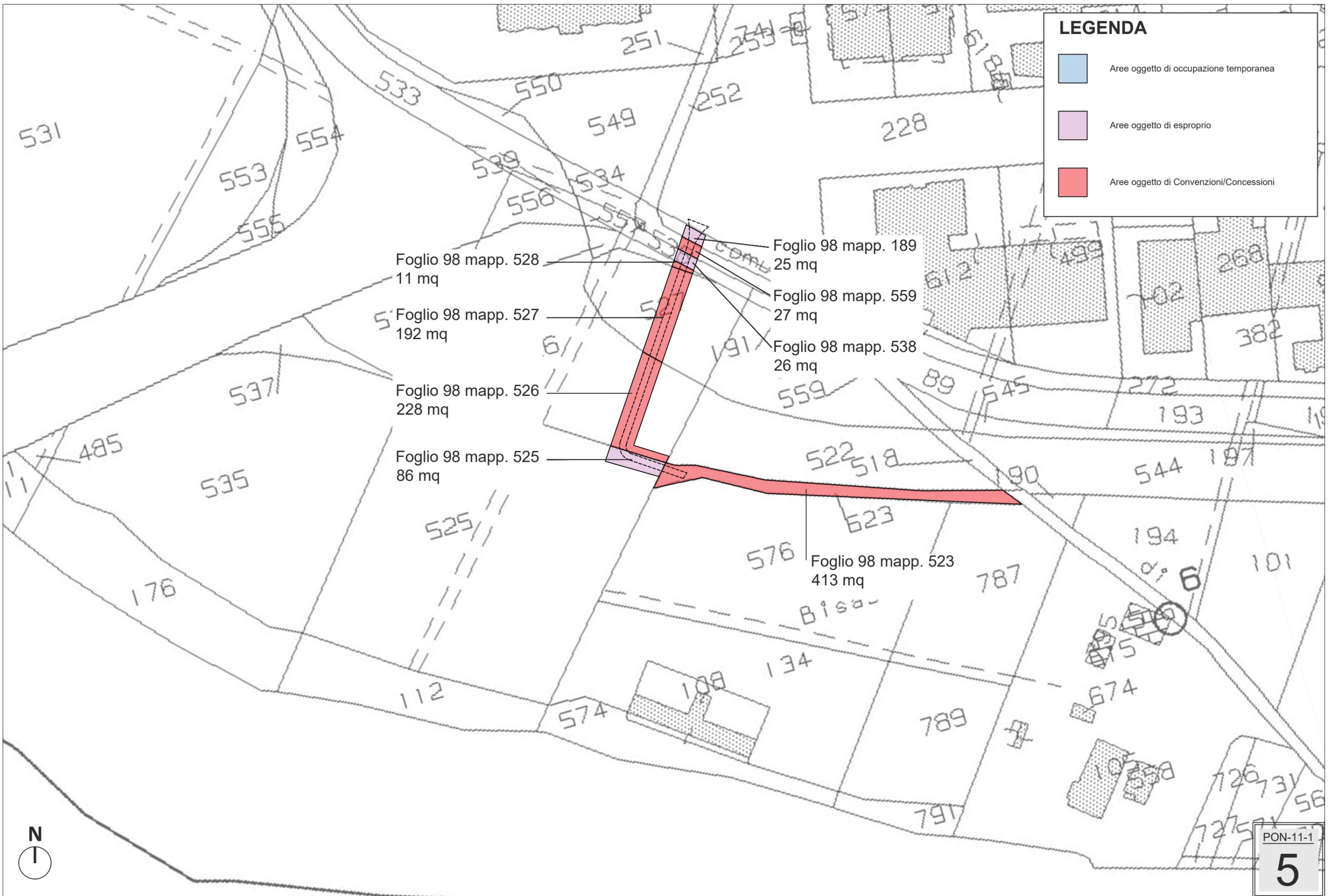
-  Aree oggetto di occupazione temporanea
-  Aree oggetto di esproprio
-  Aree oggetto di Convenzioni/Concessioni

Foglio 98 mapp. 491
701 mq



LEGENDA

-  Aree oggetto di occupazione temporanea
-  Aree oggetto di esproprio
-  Aree oggetto di Convenzioni/Concessioni



LEGENDA

- Aree oggetto di occupazione temporanea
- Aree oggetto di esproprio
- Aree oggetto di Convenzioni/Concessioni

