

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE



ACCORDO QUADRO
SERVIZI DI INGEGNERIA RELATIVI A NUOVE OPERE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO
STRADALE DI PROPRIETA' E IN GESTIONE ALLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
ZONA MANUTENTIVA 2
CIG DERIVATO: A061534C3F
CUP: B87H20019430001

INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA DEI DISSESTI FRANOSI NELLA
FRAZIONE DI TOSI KM 13+100 DELLA SP 86 "REGGELLO-DONNINI-TOSI"

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

TITOLO TAV.

Relazione sugli espropri

RUP:
Arch. Giuseppe Biancamano

DEC:
Arch. Sara Salvadori

DATA:
febbraio 2026

PROGETTISTA GENERALE:
Ing. Stefano Mattera - ECL-Project Partner Ltd Consulting Engineers

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:
Ing. Giosuè Sordi - ECL-Project Partner Ltd Consulting Engineers

GEOLOGO:
Dott. Geol. Claudio Preci - IS Ingegneria e Servizi s.r.l.s

G01

PROGETTISTA DELL'ELABORATO:



Project Partners Ltd
Consulting Engineers
Ing. Stefano Mattera



SCALA

-

Codice commessa (int)						Liv.	Disciplina	Tipo	Elaborato	Numero	Rev.
2	3	0	0	3	2	F	COST	R	E	S	0 1 B

C	Aggiornamento aree	giu. 2026	DR	GS	SM
B	Richiesta integrazioni	feb. 2026	DS	GS	SM
A	Prima emissione	apr. 2025	DS	GS	SM
Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Verificato	Approvato

MANDATARIO:

MANDANTI:



LEONARDO
consorzio europeo
per l'ingegneria e l'architettura

IS Ingegneria e Servizi s.r.l.s
Centro Sviluppo Agricolo e Forestale S.T.A.
Archeomodena Associazione Professionale



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. OCCUPAZIONE TEMPORANEA	3
3. ESPROPRI	4
4. ASSERVIMENTO	5
5. RIMBORSI	6
6. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO	7
7. CONCLUSIONI	8
8. ALLEGATO 1	9
9. ALLEGATO 2	11



1. PREMESSA

La presente Relazione sugli espropri si riferisce al progetto esecutivo degli interventi di messa in sicurezza dei dissesti franosi nella frazione di Tosi, nel comune di Reggello, S.P. 86 "Reggello-Donnini-Tosi" km 13+100.

Con l'Accordo Quadro per l'esecuzione dei servizi di ingegneria relativi a nuove opere e manutenzione del patrimonio stradale di proprietà e in gestione alla Città Metropolitana di Firenze – Zona manutentiva 2 ha affidato al RTP "LEONARDO CONSORZIO EUROPEO PER L'INGEGNERIA E L'ARCHITETTURA" (mandatario) / IS INGEGNERIA E SERVIZI S.R.L.S. / CENTRO SVILUPPO AGRICOLO E FORESTALE S.T.A. / ARCHEOMODENA ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo agli interventi di messa in sicurezza dei dissesti franosi nella frazione di Tosi, nel comune di Reggello, S.P. 86 "Reggello-Donnini-Tosi" km 13+100 (CIG Derivato: A061534C3F). Suddetto l'incarico è stato affidato al RT con:

Ordine di servizio: n.2.2.2

Data: 16/09/2024

Determina di impegno di spesa: n. 1823 del 02/09/2024

Il presente documento riporterà la relazione sugli espropri e sulle occupazioni necessarie per la realizzazione dei lavori.

Le quantità espropriate fanno riferimento alla tavola F08-23.003.2-E-EST-P-PES-01-B – Piano particellare d'esproprio.

Nell'allegato A sono indicati i proprietari delle particelle catastali che sono interessate dai lavori in oggetto.



2. OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Il valore medio associato alla destinazione d'uso dell' area in oggetto, ricavato da un'indagine di mercato riferita al comune di interesse, è pari a:

- terreno incolto sterile: 0.50 €/m²;
- terreno seminativo: 1.00 €/m²;

L'occupazione temporanea è pari a 294 m² e riguarda terreno esclusivamente seminativo. Si prevede quindi un costo pari a 294 € per questo aspetto.



3. ESPROPRI

Per quanto riguarda gli espropri, si è fatto riferimento al Piano regolatore del comune di Reggello del 2006 e alle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del 2014. Nel piano regolatore si indica che i terreni dove avvengono gli espropri sono individuati nella categoria "Zone a verde privato", soggette all'articolo 51 delle N.T.A. Queste risultano aree non edificabili.

Da una ricerca di mercato si è potuto stabilire in 10 €/m² un prezzo congruo per l'esproprio. Essendo gli espropri pari a 446 m², si arriva a un totale di 4460 euro.

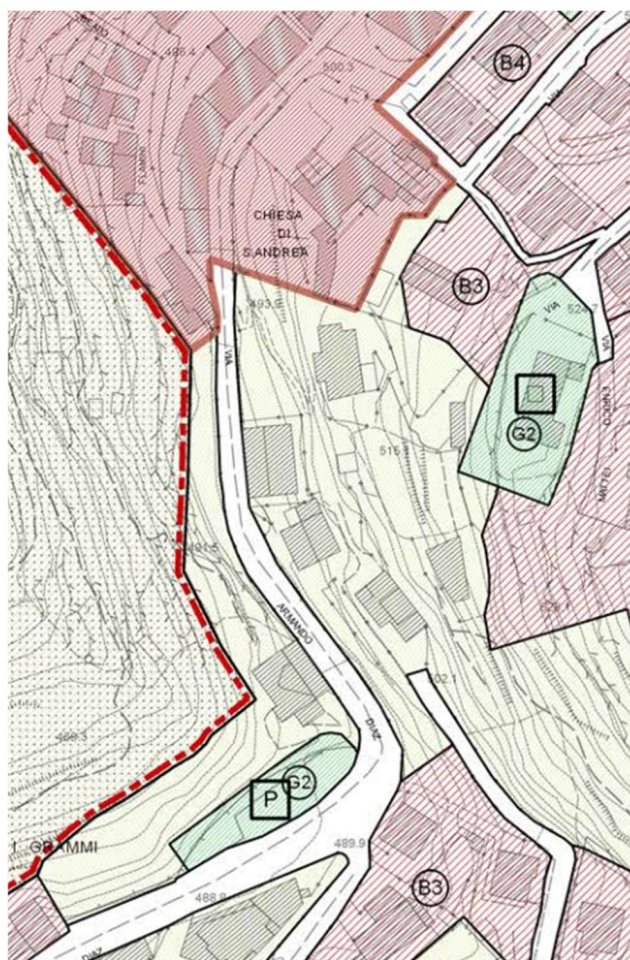


Figura 1 Piano regolatore di Reggello, dettaglio Via Diaz: in verde chiaro le "Zone soggette a Verde privato"



4. ASSERVIMENTO

Nella sezione A e nella sezione C i tiranti sono inseriti al di sotto di fondi privati. Si è quindi proceduto al calcolo dell'indennità dovuta al relativo asservimento, che impedirà di effettuare lavorazioni quali fondazioni profonde, trivellazioni, pozzi o simili.

Il calcolo è avvenuto in maniera diversa per le particelle appartenenti al catasto fabbricati e quelle appartenenti al catasto terreni, tutte comunque appartenenti al foglio 8.

Fabbricati	particella	valore residenziale (€/m2)	area (m2)	valore box (€/m2)	area (m2)	valore bene	% danno	% area interessata	valore asservimento
foglio 8	124	1000	500	500	0	500.000 €	1%	26,40%	1.320 €
	396	1000	450		225	562.500 €	3%	3,70%	625 €
	158	1500	500		0	750.000 €	3%	25,80%	5.805 €
	168	1500	750		0	1.125.000 €	3%	2,80%	945 €

Il valore di asservimento per le particelle appartenenti al catasto fabbricati è stato calcolato tramite:

- Il valore delle aree residenziali e dei box: ottenuto a partire dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si è preso un valore medio;
- Il danno arrecato alle proprietà: valutato in base alla vicinanza dell'immobile ai tiranti, al divieto di costruire già esistente per via del piano regolatore, alla profondità di inserimento dei tiranti;
- La percentuale di area della particella catastale sulla quale insistono i tiranti.

Il valore di asservimento per le particelle appartenenti al catasto terreni è stato calcolato tramite:

- Il valore delle aree dei terreni: ottenuti a partire dalla banca dati delle quotazioni dei terreni dell'Agenzia delle Entrate;
- Il danno arrecato alle proprietà: valutato in base al divieto di costruire già esistente per via del piano regolatore e alla profondità di inserimento dei tiranti;

Terreni	particella	valore terreno (€/m2)	area m2	danno	valore asservimento
foglio 8	125	1,82	125	5%	11 €
	159	1,82	38		3 €

Alla luce degli elaborati planimetrici, i subalterni interessati da espropri/servitù/occupazioni temporanee sono i seguenti:

- Foglio 8, particella 124: subalterno 3, bene comune non censibile
- Foglio 8, particella 396: subalterni 508 e 509, beni comuni non censibili
- Foglio 8, particella 158: subalterno 3, bene comune non censibile
- Foglio 8, particella 168: unico proprietario

Nell'allegato 2 sono indicati i relativi elaborati planimetrici.



5. RIMBORSI

Il progetto prevede anche la demolizione e il rifacimento della scala che porta all'ingresso laterale del civico 26 di via Diaz. Per questo motivo, si prevede un rimborso per danni di 2000 € al proprietario.



6. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

Per quanto riguarda le aree di occupazione di suolo pubblico per necessità di cantiere, appartenenti al Comune di Reggello, si rimanda alla fase progettuale successiva stabilire se si tratti di Patrimonio Disponibile o di Demanio, in modo da poter applicare l'idonea procedura per l'occupazione delle aree.



7. CONCLUSIONI

Nella tabella sottostante sono riportate le valutazioni precedentemente esposte. Il totale è pari a 3550 €.

	m ²	€/m ²	Totale (€)
Occupazione temporanea	294	1	294
Espropri	446	10	4.460
Servitù	-	varie	8.695
Danni	-	-	2.000
Occupazione suolo pubblico	-	-	-
Totale			15.449

**8. ALLEGATO 1**

FOGLIO 8				
subalterni	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
PARTICELLA 396				
501	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
502	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
503	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
504	Bene comune non censibile			
506	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
507	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
508	Bene comune non censibile			
509	Bene comune non censibile			
510	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
PARTICELLA 124				
1	SACHELARIE OCTAVIANA nata a ROMANIA (EE) il 18/04/1967	SCHCVN67D58Z129B	proprietà	100%
2	SACHELARIE OCTAVIANA nata a ROMANIA (EE) il 18/04/1967	SCHCVN67D58Z129B	proprietà	100%
3	Bene comune non censibile			
PARTICELLA 125				
-	SACHELARIE OCTAVIANA nata a ROMANIA (EE) il 18/04/1967	SCHCVN67D58Z129B	proprietà	100%
PARTICELLA 158				
-	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	50%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	50%
PARTICELLA 159				
-	TAMBURETTI BASILIO nato a REGGELLO (FI) il 13/01/1950	TMBBSL50A13H222N	proprietà	50%



	TAMBURETTI FIORENZA nata a REGGELLO (FI) il 06/07/1944	TMBFNZ44L46H222B	proprietà	50%
PARTICELLA 168				
-	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	100%

FOGLIO 7				
subalterni	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
403				
-	ANJUM WAHEED nato a PAKISTAN (EE) il 31/01/1971	NJMWHD71A31Z236D	proprietà	50%
	PELILLO ANTONELLA nata a TARANTO (TA) il 09/12/1969	PLLNNL69T49L049G	proprietà	50%
547				
-	ANJUM WAHEED nato a PAKISTAN (EE) il 31/01/1971	NJMWHD71A31Z236D	proprietà	50%
	PELILLO ANTONELLA nata a TARANTO (TA) il 09/12/1969	PLLNNL69T49L049G	proprietà	50%
546				
-	DELFINO ANNAMARIA nata a FIRENZE (FI) il 27/06/1972	DLFNMR72H67D612G	proprietà	3/18
	GORI NELLA nata a REGGELLO (FI) il 10/10/1915	GRONLL15R50H222F	proprietà	6/18
	MOSCHINI OMERO nato a REGGELLO (FI) il 18/02/1942	MSCMRO42B18H222V	proprietà	3/18
	RENAI ALFREDO nato a REGGELLO (FI) il 17/06/1940	RNELRD40H17H222L	proprietà	3/18
	RENAI ANGELISA nato/a a REGGELLO (FI) il 14/05/1929	-	proprietà	3/18
423				
-	PASQUINI TOMMASO nato a FIRENZE (FI) il 26/06/1977	PSQTMS77H26D612I	proprietà	100%
545				
-	PASQUINI TOMMASO nato a FIRENZE (FI) il 26/06/1977	PSQTMS77H26D612I	proprietà	100%
150				
-	PANDOLFI ALTAMIRA ; FU ANGIOLO VED POMPOSI	-	proprietà	25%
	POMPOSI ANNITA ; FU ANTONIO MAR BAGGIANI	-	proprietà	75%
554				
-	BARBACCI DANIELE nato a FIRENZE (FI) il 26/04/1963	BRBDNL63D26D612N	proprietà	25%
	BORGINI SARA nata a REGGELLO (FI) il 09/09/1937	BRGSRA37P49H222P	proprietà	25%
	BARBACCI CATIA nata a FIRENZE (FI) il 03/12/1968	BRBCTA68T43D612B	proprietà	50%
555				
-	COMUNE DI REGGELLO con sede in REGGELLO (FI)	1421240480	proprietà	100%
483				
-	COMUNE DI REGGELLO con sede in REGGELLO (FI)	1421240480	proprietà	100%



Intervento di messa in sicurezza dei dissesti franosi nella frazione di Tosi KM

13+100 della SP 86 "Reggello-Donnini-Tosi"

Comune di Reggello

Relazione Espropri

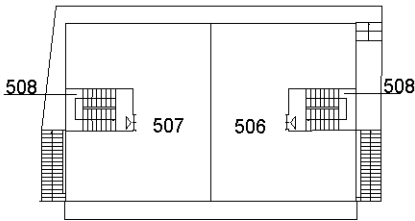
9. ALLEGATO 2

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Albamonte Emilio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Potenza	N. 760

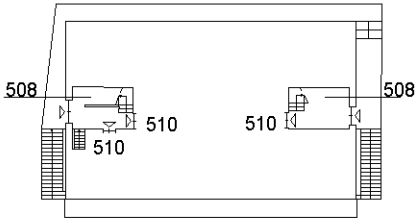
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Comune di Reggello		Protocollo n. FI0112073 del22/11/2021	
Sezione:	Foglio: 8	Particella: 396	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

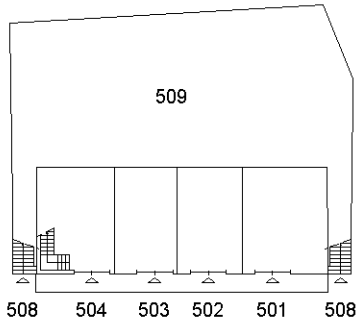
ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO SECONDO

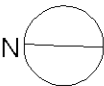


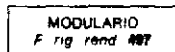
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti





364
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 100 (CEU)



78
Planimetria di u.i.u. in Comune di REGGELLO via E. Mattei civ. 30

ELABORATO PLANIMETRICO

Scala 1:500

COMUNE DI REGGELLO

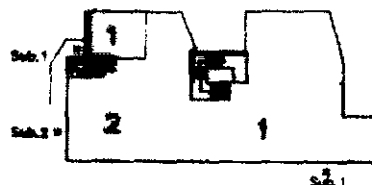
Fg. 8 MAPP. 124

Riferimento al T.M.
n. 129544 del 21/09/90

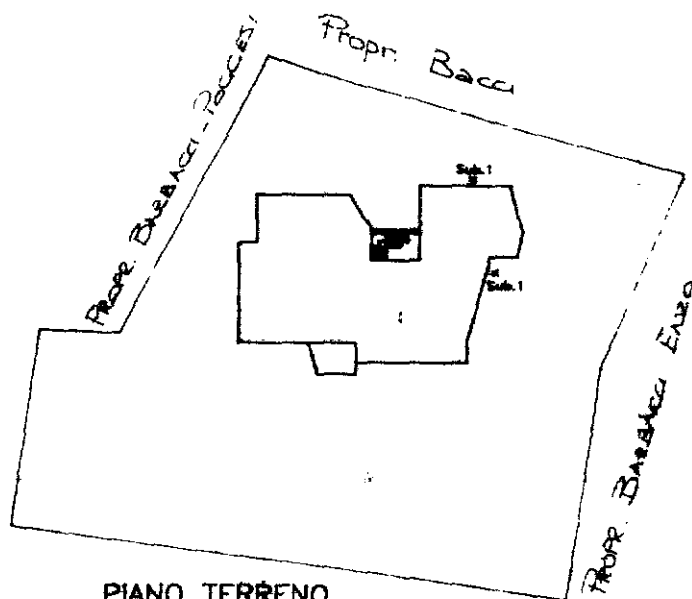
- | | |
|------------------------|--|
| FG. 8 MAPP. 124 SUB. 3 | BENE COMUNE NON CENSIBILE
(RESEDE) AI SUB.1 e SUB.2 |
| FG. 8 MAPP. 124 SUB. 1 | APPARTAMENTO (piano terreno, primo, sottotetto
cantina al piano seminterrato e interrato) |
| FG. 8 MAPP. 124 SUB. 2 | GARAGE (piano seminterrato) |



PIANO INTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

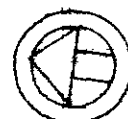


PIANO TERRENO



PIANO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Ing. BARBACCI PARCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

Data presentazione: 11/10/1991 - Data: 04/05/2026 - n. T349805 - Richiedente: Telematico

Totale scala 1:500 - Fg. 8 MAPP. 124 - Fattore di scala non utilizzabile

data 01/10/1991 Firma [Signature]

11/09/91

316