



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO
AREA TERRITORIALE

DOCIN 1849/2017
Da citare nella risposta
Cl. 010.32 ID. 6842130/2017
Risposta alla lettera del

N°
Allegati n°-

*Al Dirigente della Direzione
Gare, Contratti ed Espropri
Dott. Otello Cini*

Oggetto: Opere concernenti la REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO SCAMBIATORE DI BADIA A SETTIMO E PASSERELLA CICLOPEDONALE DI COLLEGAMENTO CON LA STAZIONE FERROVIARIA DI SAN DONNINO - LOTTO 1 PASSERELLA CICLOPEDONALE". Atto del Sindaco Metropolitano N.13 del 28/06/2017 di approvazione del progetto definitivo e dichiarazione pubblica utilità. Stima per la Determinazione delle indennità provvisorie d'esproprio e di occupazione temporanea ai sensi dell'art.20 comma 3 e art.50 del D.P.R. n.327/2001.

RELAZIONE DI STIMA

In considerazione del fatto che l'artt. 32 e 37 del D.P.R. 8/06/2001 n.327 impongono che l'indennità di espropriazione sia determinata sulla base delle caratteristiche del bene alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio e di occupazione temporanea sono stati presi in considerazione i strumenti urbanistici :

- Per il Comune di Scandicci: il Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci approvato con Del. Consiglio Comunale n° 58 del 08/07/2013, divenuto efficace dal 14 agosto 2013, data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 33.(il vincolo preordinato all'esproprio è stato apposto con la medesima deliberazione).
- Per il Comune di Campi Bisenzio (dove ricadono soltanto terreni soggetti ad occupazione temporanea): approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 ed efficace dal 10 agosto 2005, successivamente integrato e modificato.

Secondo quanto previsto dal suddetto Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scandicci:

- l'area descritta al Foglio 1 **particelle 94- 95 -96** (part. 96 coltura in atto noceto- part. 94 coltura in atto seminativo arborato - part.95 coltura in atto seminativo arborato in pessimo stato vegetativo), è inserite all'interno delle *aree a prevalente funzione agricola* (art.156 delle N.T.A), *Aree a destinazione pubblica ricadente in parchi di interesse sovracomunale – Parco Fluviale dell'Arno* (Artt.95 e 82 delle N.T.A.) - Pericolosità idraulica molto elevata (art.52 N.T.A.) e pertanto viene valutata come area di fatto agricola e comunque non edificabile.

- l'area descritta al Foglio 1 **particella 779** (coltura in orto irriguo), è inserite all'interno delle *aree a prevalente funzione agricola* (art.156 delle N.T.A), *Verde pubblico di progetto* (Art. 98 NTA – *aree ad edificazione speciale per standard Attrezzature pubbliche e di interesse comune*) Pericolosità idraulica elevata (art.52 N.T.A.) e pertanto viene valutata come area di fatto agricola e comunque non edificabile.
- le aree soggette descritte al Foglio 1 **particelle 111 e 463** (colture in atto part. 111 seminativo arborato in stato di abbandono, part.463 per mq1044 seminativo irr.arb. E per mq 1454 prato), sono inserite all'interno delle *aree a prevalente funzione agricola* (art.156 delle N.T.A), *Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno* (Art.155 e 82 delle N.T.A.) Pericolosità idraulica *elevata* part 111 *molto elevata* part 463 (art.52 N.T.A.) e pertanto viene valutata come area di fatto agricola e comunque non edificabile.

Secondo quanto previsto dal suddetto Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Campi Bisenzio:

- le aree, tutte interessate da sola occupazione temporanea, ricadono in *zona a Verde di Rispetto* (art.95 N.T.A.) dove non possono essere collocati volumi a carattere edilizio se non amovibili e strettamente funzionali alle strutture da “rispettare” e in Aree sottoposte a totale inedificabilità (art.102 N.T.A.), che pertanto vengono valutate come area di fatto agricole e comunque non edificabili.

Trattasi nello specifico dei terreni ricadenti nel foglio 40 **particelle 111-114-115-116-140-141-142-143-144-145** poste fra la linea ferroviaria e il fiume Arno. La coltura in atto è di Prato.

Tutte le suddette aree poste nel comune di Scandicci sono facilmente collegate alla viabilità comunale esistente e poste in prossimità dell'abitato di Badia a Settimo.

Le aree oggetto di esproprio saranno individuate con apposito Tipo di Frazionamento catastale.

A) Terreni agricoli o non edificabili

Con la sentenza n° 181 del 10 giugno 2011 sono stati abrogati i commi 2 e 3 dell' articolo 40 del D.P.R. 327/2001 stabilendo che anche per i **terreni agricoli o non edificabili** l'indennità di esproprio va determinata con il criterio del valore di mercato del bene.

Nel caso di terreni, non edificabili, a **destinazione economica effettivamente agricola si applica il comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/01**. Il comma richiamato prescrive che:

“Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, 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 dell'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”.

B) Determinazione dell'indennità per terreni a destinazione economica diversa da quella agricola

Nel caso di terreni, non edificabili, a destinazione economica diversa da quella agricola, non è possibile applicare il comma 1 dell'art. 40 del T.U.E. e pertanto la Corte Costituzionale, nella sentenza n. 181/2011, ha richiamato il criterio del valore di mercato “ricavabile dalle sue caratteristiche essenziali e dalla sua potenziale destinazione economica”. Per tali terreni si è quindi tenuto conto della destinazione d'uso effettiva rilevata e della destinazione potenziale ammessa dallo strumento urbanistico vigente.

Per la determinazione dell'indennità di **aree non edificabili ma effettivamente coltivate**, si è stimato il valore venale tenendo conto di tale destinazione di fatto compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

A tal riguardo, tutti i terreni soggetti ad esproprio non rientrano nelle zone omogenee A, B, C o D individuate ai sensi D.M. 2 aprile 1968 N.1444 o ricadono in zone comunque tali da non essere repute, ai fini della presente stima, aree con requisiti prettamente edificabili.

Si è redatta quindi una tabella di valori secondo le tipologie di colture attualmente presenti nelle specifiche aree da espropriare o asservire. Tale tabella è basata su indagini di mercato espletate tenendo anche conto delle indennità, basate sul valore venale, già corrisposte per terreni ubicati nella stessa regione agraria in occasione di recenti procedure espropriative. I terreni agricoli e non edificabili sono tutti ubicati nelle immediate vicinanze del centro abitato di San Donnino e di Badia a Settimo nonché alla SG.C. FI-PI-LI, sono facilmente raggiungibili dalle strade comunali e tramite viabilità poderali ad essa collegate. I terreni coltivati oggetto di esproprio, di forma regolare, sono giudicati di buona capacità produttiva stante la loro discreta esposizione, l'irrigabilità e la giacitura pianeggiante. In caso di pessima sistemazione del terreno e dello stato vegeto-produttivo delle coltivazioni, si è individuato un valore di mercato che tenga conto di tali condizioni intrinseche del bene.

Per quanto riguarda i poderi dove è stata verificata l'esistenza di attingimenti o pozzi, è stata assegnata, ai fini valutativi, la coltura in atto "irrigua".

Pertanto per la determinazione delle indennità provvisorie si applica la seguente tabella:

VALORI DI MERCATO UNITARI comprensivi del soprassuolo (piante) €/mq

Coltura in atto	SCANDICCI
Noceto (20 anni di età circa)	20
Orto Irriguo	12
Seminativo arborato in pessimo stato vegetativo	3
Seminativo arborato	6,00
Seminativo arborato irriguo	9,5
prato	2,1
Coltura in atto	CAMPI BISENZIO
Prato	1,9

C) Manufatti e soprassuoli

Ditta Baldini Luigi, Marzia e Pierina.

In corrispondenza dell'area oggetto di occupazione temporanea (foglio 1 part.96) si prevede l'abbattimento di N°55 piante di noce di età circa anni 20

La resa del legname è individuata mediamente in 0,15 mc. Ad albero. La quantità di legname ricavabile di 1^ qualità è mediamente del 40% vendibile sul mercato ad un valore di € 1.500/mc., mentre il rimanente 60% di 2^ categoria è vendibile sul mercato ad un valore di circa € 900/mc.

Quindi il valore di ogni singolo albero sarà:

$(mc. 0,15 \times 0,40 \times € 1500/mc) + (mc. 0,15 \times 0,60 \times € 900/mc) = € 171,00/albero$

Totale indennizzo N°. 55 alberi di noce x € 171,00/albero = € 9.405,00

D) Indennità aggiuntive ai sensi dell'art.42 del D.P.R. n.327/2001

Qualora saranno accertati i presupposti previsti dal suddetto articolo, le indennità dovute saranno calcolate esclusivamente sulla base dei valori agricoli medi riferiti alle colture effettivamente in atto.

Si riportano di seguito le indennità provvisorie di esproprio e di occupazione temporanea spettanti alle ditte individuate nel piano particellare di esproprio di cui al progetto definitivo sopra citato:

BALDINI Luigi nato a VICCHIO il 17/03/1954 c.f. BLDLGU54C17L838A propr per 1/6, BALDINI Marzia nata a FIRENZE il 27/12/1965 c.f. BLDMRZ65T67D612O propr per 1/6, BARTOLINI Pierina nata a VICCHIO il 10/10/1930 c.f. BRTPRN30R50L838K propr per 4/6.

Catasto Terreni di Scandicci Foglio di mappa n.1 part. 96 (noceto € 20,00/mq) da espropriare per mq 335 e occupare temporaneamente per mq. 955; part. 779 (orto irriguo € 12,00/mq) da espropriare per mq 1.050 e occupare temporaneamente per mq. 1250;

Indennità provvisoria d'esproprio € 19.300;

Indennità di occupazione temporanea annua € 2.841,67

Indennizzo per estirpazione di N°55 piante di noce € 9.405,00 (€ 171,00/cad.uno)

BIGINI Lidia nata a SCANDICCI il 14/11/1941 c.f. BGNLDI41S54B962R propr per 4/12;

CARDINI Lisa nata a FIRENZE il 19/05/1972 c.f. CRDLSI72E59D612I propr per 1/12;

CARDINI Mario nato a SCANDICCI il 14/02/1941 c.f. CRDMRA41B14B962Y propr per 6/12;

CARDINI Rossella nata a SCANDICCI il 26/09/1965 c.f. CRDRSL65P66B962Q propr per 1/12.

Catasto Terreni di Scandicci Foglio di mappa n.1 part. 95 (seminativo arborato in pessimo stato vegetativo € 3,00/mq) da occupare temporaneamente per mq. 4.010, part. 94 (seminativo arborato € 6,00/mq) da occupare temporaneamente per mq. 2.030;

Indennità di occupazione temporanea annua € 2.017,50

POLIDORI Enzo nato a SCANDICCI il 14/07/1934 c.f. PLDNZE34L14B962P propr per 1/1.

Catasto Terreni di Scandicci Foglio di mappa n.1 part. 463 da occupare temporaneamente per mq. 2.498 di cui mq.1044 coltivati a seminativo arborato irriguo (€ 9,50/mq) e mq. 1.454 coltivati a prato (€ 2,10/mq);

Indennità di occupazione temporanea annua € 1.080,95

BALLERINI Elisabetta nata a CAMPI BISENZIO il 25/02/1948 c.f. BLLLBT48B65B507I – propr per 1/3;

Eredi di: BALLERINI Lucia nata a FIRENZE il 13/03/1954 c.f. BLLLCU54C53D612F – propr per 1/3;

BALLERINI Ugo nato a CAMPI BISENZIO il 20/10/1946 c.f. BLLGUO46R20B507E – prop per 1/3.

Catasto Terreni di Scandicci Foglio di mappa n.1 part. 111 (seminativo arborato in pessimo stato vegetativo € 3,00/mq) da occupare temporaneamente per mq. 2.560;

Indennità di occupazione temporanea annua € 640,00

Eredi di: PAOLETTI Giordano nato Brozzi il 8/04/1915 c.f. PLTGDN15D08B210P propr per 1/1.

Catasto Terreni di Campi Bisenzio Foglio di mappa n.40 part. 114 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 300, part. 115 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 200, part. 116 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 195.

Indennità di occupazione temporanea annua € 110,04

PAOLETTI Paolo nato a FIRENZE il 09/02/1967 c.f. PLTPLA67B09D612K propr per ½;

SACCARDI Ughetta nata a CAMPI BISENZIO il 31/10/1934 c.f. SCCGTT34R71B507L propr per ½.

Catasto Terreni di Campi Bisenzio Foglio di mappa n.40 part. 140 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 410, part. 142 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 500, part. 144 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 696.
Indennità di occupazione temporanea annua € 254,28

PAOLETTI Ivo nato a BROZZI il 18/03/1928 c.f. PLTVIO28C18B210Y propr per 1/3;

PAOLETTI Libero nato a CAMPI BISENZIO il 24/08/1935 c.f. PLTLBR35M24B507Y propr per 1/3

PAOLETTI Paolo nato a FIRENZE il 09/02/1967 c.f. PLTPLA67B09D612K propr per 1/3.

Catasto Terreni di Campi Bisenzio Foglio di mappa n.40 part. 141 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 450, part. 143 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 500, part. 145 (prato € 1,90/mq) da occupare temporaneamente per mq. 780.

Indennità di occupazione temporanea annua € 273,92

Il Responsabile P.O. Espropri
(Geom.Francesco Taiti)

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 modificato dal D.Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegati, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa".