

Prot. Docin 2372 del 11/10/2019

Firenze, 11 Ottobre 2019

Allegati n° 1

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

Oggetto: S.P. N° 69 “Imprunetana”. Km 1+200 RISPRISTINO STRUTTURALE SEDE STRADALE DANNEGGIATA DA MOVIMENTO FRANOSO CUP: B67H18000070003. Stima indennità di esproprio, asservimento e occupazione temporanea.

+

Richiamati gli artt. 32 e 37 del D.P.R. 8/06/2001 n.327 i quali prevedono 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 sono stati presi in considerazione gli strumenti urbanistici approvati dal Comune interessato, in particolare:

- il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Impruneta;
- L'Atto Dirigenziale N. 2040 del 13/09/2018 di conclusione della Conferenza dei Servizi volto fra l'altro, oltre che all'approvazione del progetto esecutivo, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità;
- La *Deliberazione del Consiglio Comunale di Impruneta N.37 del 30/05/2019*, con la quale è stato preso atto “che la Città Metropolitana di Firenze ha convocato la Conferenza dei Servizi anche al fine dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio richiamando l'art. 10 comma 1 del D.P.R. 327/01 e che a tal fine la Città Metropolitana, ha comunicato ai proprietari interessati dall'opera pubblica, l'avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 e 16 del D.P.R. 327/01 prot. 27823 e 27822 del 12/06/2018, per la partecipazione degli interessati alla fase di apposizione del vincolo e di approvazione del progetto definitivo/esecutivo con dichiarazione di pubblica utilità”.

I terreni soggetti ad esproprio ricadono, secondo quanto previsto dal suddetto Regolamento Urbanistico vigente, in parte in parte in zona del territorio aperto o zona omogenea E (art. 39 N.T.A.) e zone a Verde Privato di Integrazione (art 34 N.T.A.).

Le aree oggetto di esproprio e di asservimento sono state individuate con Tipo di Frazionamento catastale PROT. N.2019/102557 del 18/09/2019 e sono rappresentate nell'allegato “A” alla presente stima.

A) Terreni agricoli o non edificabili

Premesso che 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.

Per la determinazione dell'indennità di **aree non edificabili ma effettivamente coltivate**, si applica il criterio di cui al comma 1 dell'art.40 del D.P.R. 327/2001 mentre per i **terreni a destinazione**



economica diversa da quella agricola si procede a calcolare il valore venale ricavabile dalla loro destinazione effettiva o secondo legge. Pertanto, per tutti i terreni soggetti ad esproprio e ad occupazione solo temporanea ricadenti, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente a confine fra il territorio aperto o zona omogenea E (art. 39 N.T.A.) e zone a Verde Privato di Integrazione (art 34 N.T.A.) comunque tali da non avere i requisiti di aree edificabili, si è redatta una tabella di valori secondo le tipologie di colture presenti nelle specifiche aree da espropriare, asservire e occupare temporaneamente.

Tale tabella è basata su:

- indagini di mercato;
- su quanto già determinato dalla Commissione Provinciale Espropri e dai Collegi Peritali espletati ai sensi dell'art.20 del D.P.R. 327/01 in zone limitrofe e per terreni aventi colture similari posti nel Comune di Impruneta (Variante di Grassina - Strada Regionale 222), tenendo conto del minor pregio dei terreni oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento e adottando opportuni coefficienti di decremento ai valori rilevati;
- consultato anche quanto pubblicato nell'edizione 2019 di EXEO “ listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per l'anno 2018”.

Tutti i terreni agricoli in questione, che si trovano nelle immediate vicinanze dell'abitato di Tavarnuzze, sono in buona parte di forma irregolare e sono giudicati di media capacità produttiva stante la loro pendenza e giacitura. In caso di mediocre 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.

Pertanto, per la determinazione dell'indennità provvisoria si applica la seguente tabella:

VALORI DI MERCATO UNITARI comprensivi del soprassuolo (piante), eccetto eventuali manufatti da valutarsi a parte se riscontrati in fase di immissione in possesso (€/mq)

Coltura in atto	IMPRUNETA
seminativo	4
Vigneto	6,2

In osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova nel momento della stima, possiamo ricavare il valore più aderente alle qualità intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare procedendo a modulare i suddetti valori.

Detti importi unitari riportati in tabella riguardano infatti terreni con caratteristiche ragionevolmente similari a quelli oggetto di stima e comunque facilmente omogeneizzabili mediante l'applicazione di modesti coefficienti correttivi, qui di seguito indicati.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori di mercato unitari sopra riportati ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{fondo} = V_{mu} * K1 * K2 * K3 * \dots * Kn$$

dove:

V_{mu} = valore di mercato unitari ordinariamente individuati per la specifica coltura in un determinato ambito territoriale (comunale);



K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Applicando i seguenti coefficienti, si ottiene pertanto:

Terreno a Seminativo:

Fertilità discreta 0,80

Giacitura acclive: 0,95

Accesso buono: 1,00

Forma normale 0,95

Ubicazione ottima: 1,00

Ampiezza media: 1,00

Terreno a Vigneto:

Fertilità discreta 0,95

Densità piante: 0,90

Accesso buono: 1,00

Esposizione normale 0,975

Età media: 0,925

Valore unitario del fondo coltivato a seminativo € 4,00/mq x 0,80 x 0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 1,00 = € 2,88/mq

Valore unitario del fondo coltivato a vigneto € 6,20/mq x 0,95 x 0,90 x 1,00 x 0,975 x 0,925 = € 4,78/mq

Il progetto prevede per un tratto pari a circa 150 m l'installazione lungo il ciglio destro della strada, tra il filo pavimentato e il muro di controripa, di una serie di caditoie di dimensioni 60x60 cm poste ad interasse 20 m necessarie per una corretta raccolta delle acque meteoriche che corrono lungo il ciglio della strada. Le acque sono convogliate in superficie dalla cunetta alla francese e in sotterraneo da una tubazione in PVC D.N. 500 che collega i vari pozzetti fino a raggiungere il tombino di attraversamento D.N 500 mm in C.A.V posto alla sezione 14 dell'elaborato progettuale. Da qui le acque raggiungeranno il botro Calcinaia tramite il collettore di scarico che necessita dell'apposizione di una servitù di acquedotto. (individuato dalle particelle n.2418 e 2420 del foglio 19 di Impruneta).

Il .R.U.P. con nota prot.int. 2265 del 2/10/2019 ha precisato che la tale servitù di acquedotto riguardante la tubazione interrata di scarico del drenaggio e dell'acqua di piattaforma stradale che arriva fino al Borro Calcinaia, avrà un diametro esterno di 800 mm e l'estradosso della tubazione sarà posto a circa 20 cm dal piano di campagna.

Ai fini del calcolo dell'indennità di asservimento dovuta alla presenza del fosso, del collettore di scarico e alla necessità di accesso volto alla loro manutenzione da parte dell'Ente proprietario della strada, si procede, considerata anche la profondità del collettore, equiparando la stessa indennità al valore di esproprio, essendo oltretutto tale asservimento di tipo coattivo per pubblica utilità.

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



Qualora si accertino i presupposti previsti dal suddetto articolo, le indennità dovute saranno calcolate esclusivamente sulla base dei valori agricoli medi riferiti alle colture effettivamente in atto, così come accertate negli Stati di Consistenza che saranno redatti.

C) Indennità di occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio.

L'indennità provvisoria annua di occupazione temporanea di seguito riportata è calcolata, ai sensi dell'art.50 del D.P.R. 327/01, nella misura pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area.

Si riportano di seguito le indennità provvisorie di esproprio, di asservimento e di occupazione temporanea non finalizzata all'esproprio spettanti alle ditte individuate nel piano particellare di esproprio di cui all' Atto N. 2040/2018 , per i seguenti terreni situati nel Comune di Impruneta:

TANI Franco nato a BORGIO SAN LORENZO il 05/12/1937 CODICE FISCALE TNAFNC37T05B036M Proprieta' per 1000/1000

Foglio di mappa n.19 part.2417 ex 242 (vigneto valore € 4,78/mq) di mq 160 da espropriare per intero, part. **2418** ex 242 (vigneto valore € 4,78/mq) di mq 5 da asservire per intero; part. **2416** ex 242 (vigneto valore € 4,78/mq) di mq 3.365 da occupare temporaneamente per mq.293

Indennità provvisoria d'esproprio € **764,80**;

Indennità provvisoria di asservimento: € **23,90**

Indennità provvisoria annua di occupazione temporanea € **116,71**.

BORGATTI Giovanna nata a FERRARA il 10/04/1941 CODICE FISCALE BRGGNN41D50D548D Proprieta' per 1/1

Foglio di mappa n.19 part.2421 ex 243 (seminativo € 2,88/mq) di mq 638 da espropriare per intero, part. **2420** ex 243 (seminativo € 2,88/mq) di mq 695 da asservire per intero; part. **2422** ex 243 (seminativo € 2,88/mq) di mq 2.125 da occupare temporaneamente per mq.1.149 e part. **2419** ex 243 (seminativo € 2,88/mq) di mq 9.502 da occupare temporaneamente per mq.1.072

Indennità provvisoria d'esproprio € **1.837,44**;

Indennità provvisoria di asservimento: € **2.001,60**

Indennità provvisoria annua di occupazione temporanea € **533,04**.

Allegati:

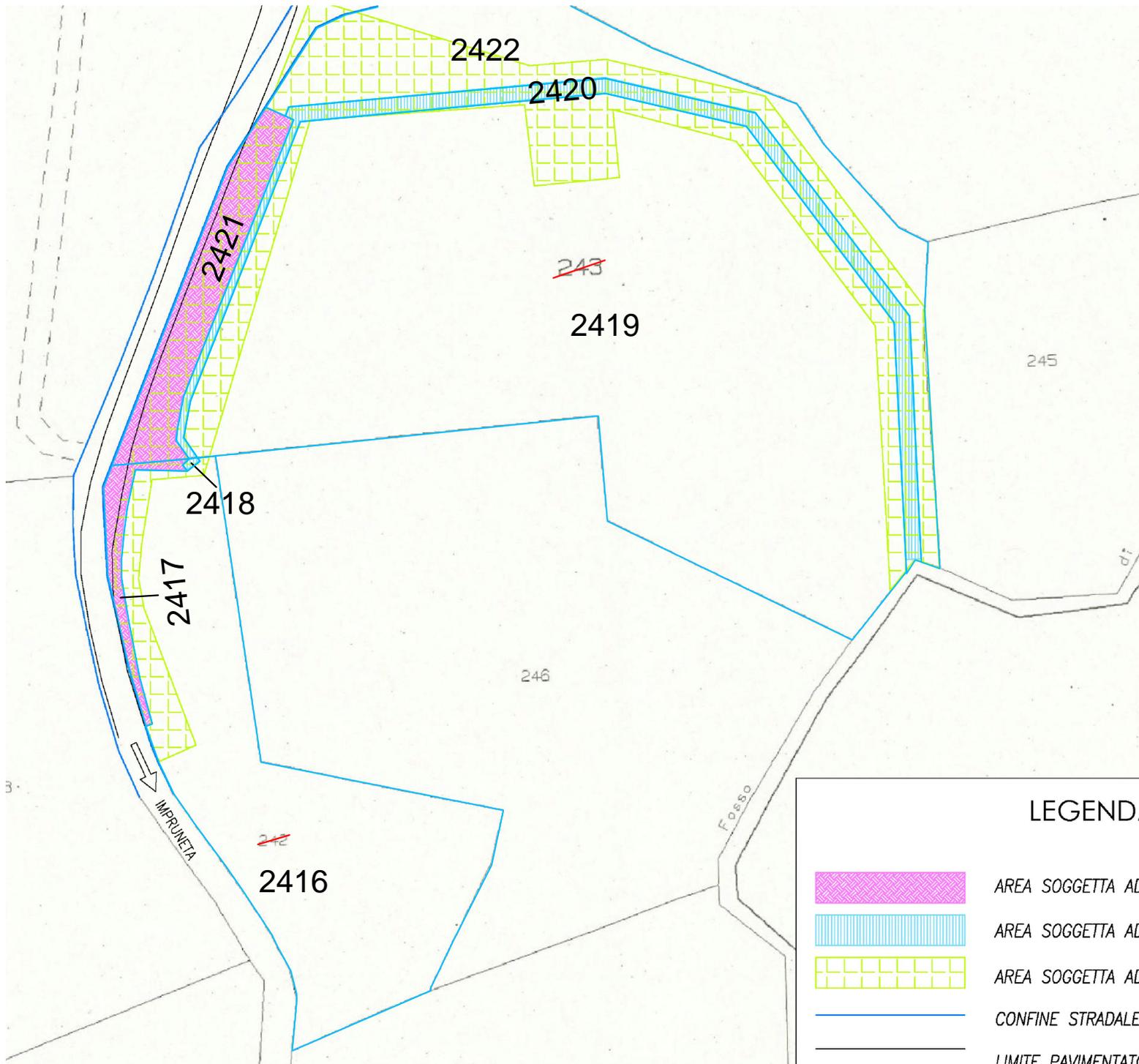
Allegato "A": estratto di mappa catastale riportante le particelle oggetto di esproprio, asservimento e occupazione temporanea.

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 collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato "A"

COMUNE DI IMPRUNETA
Foglio 19 Scala 1:1000



LEGENDA

-  AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO
-  AREA SOGGETTA AD IMPOSIZIONE DI SERVITU'
-  AREA SOGGETTA AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA
-  CONFINE STRADALE DELLA S.P. 69 DA PLANIMENTRIA CATASTALE
-  LIMITE PAVIMENTATO STRADA ATTUALE