



COMUNE DI **CASCIANA TERME LARI**

LIVELLO DI PROGETTAZIONE:

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO DI PROGETTO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

OGGETTO:

**RECUPERO DELLA PIAZZETTA ANTISTANTE IL TEATRO ROSSINI SITUATA IN
LOCALITA' CASCIANA ALTA, LUNGO VIA VALLI**

Progettista Architettonico:

Geom. Luca Cipolli

Geom. Fabrizio Falchi

Ing. Giovanni Di Cecilia

Premessa:

Il presente Piano Particellare è stato redatto secondo i seguenti riferimenti normativi:

- a) D.P.R. 08 Giugno 2001 n. 327, “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- b) Legge Regionale Toscana n. 30 del 18 Febbraio 2005, “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- c) D.Lgs 18 Aprile 2016, n. 50 “Nuovo Codice sui contratti Pubblici”;
- d) Art. 31 D.P.R. 05 Ottobre 2010, n. 207 “Regolamento di esecuzione del Codice dei Contratti”;

Dall’Art. 16 Comma 4 del Testo Unico, D.P.R. 327/2001, si rileva come debba esservi partecipazione al procedimento da parte dei proprietari delle aree interessate, imponendo di fatto al Responsabile del Procedimento la comunicazione di avvio del procedimento a tutti proprietari interessati dall’intervento, prima dell’approvazione del Progetto Definitivo dell’opera pubblica.

Il presente Piano pertanto è finalizzato all’individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati dall’esproprio per l’esecuzione dell’opera pubblica “Recupero della piazzetta antistante il teatro Rossini situata in località Casciana Alta lungo via Valli, ed alla determinazione della rispettiva indennità di esproprio da corrispondere.

Il Piano Particellare di Esproprio si compone dei seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva nella quale vengono analiticamente elencate le ditte da espropriare risultanti dai registri catastali complete dei dati catastali delle particelle interessate dall’intervento, nonché della quota parte da espropriare e le corrispondenti indennità offerta;
- b) Elaborato grafico che consente di individuare chiaramente le aree interessate dal procedimento espropriativo.

a) Relazione descrittiva

Riferimenti Catastali

L’intervento ricade catastalmente all’Agenzia del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari, all’interno del Foglio 49 Sezione A, sulla Particella n. 394 e su porzione dell’area urbana di pertinenza di alcune delle unità immobiliari che costituiscano la Particella n. 321.

Indennità da corrispondere:

il Testo Unico sulle espropriazioni, D.P.R. 327/2001, stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle voci di seguito riportate.

a) Resede Esclusivo Unità Immobiliare – Foglio 49 Particella 321

Per quanto riguarda la determinazione dell'indennità di esproprio da corrispondere per la porzione di resede di pertinenza di alcune delle unità immobiliari presenti nel fabbricato individuato all'Agenzia del territorio nella Sezione A Foglio 49 particella n. 321, si ritiene opportuno considerare la complementarietà dell'area urbana all'edificato.

b) Resede Urbano – Foglio 49 Particella 394

Per quanto riguarda l'area urbana identificata all'Agenzia del territorio nella Sezione A Foglio 49 particella n. 394, non è necessario addivenire alla stima del bene in quanto già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

c) Frazioni residuali dei beni da espropriare

E' data facoltà al proprietario dell'immobile richiedere all'Ente, di acquisire le frazioni residue dell'immobile che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre un agevole utilizzazione; in questa eventualità l'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

Calcolo dell'indennità di esproprio:

a) Resede Esclusivo Unità Immobiliare - Foglio 49 Particella 321

Come già sopra riportato, per l'esatta definizione del compenso spettante, si ritiene opportuno considerare la complementarietà dell'area urbana oggetto della presente valutazione alle unità immobiliare alle quali è legata.

Per fare ciò si ritiene necessario riproporzionare l'area oggetto di esproprio sulle n. 3 unità immobiliari alle quali la stessa è legata:

| | |
|--|------------------|
| Superficie Subalterno 8 – Autorimessa | mq 23,00 |
| Superficie Subalterno 10 – Abitazione n.1 | mq 180,00 |
| <u>Superficie Subalterno 11 – Abitazione n.2</u> | <u>mq 154,00</u> |
| Totale superficie | mq 357,00 |

Eseguendo le dovute proporzioni si ottiene le porzioni di area urbana attribuibili a ciascuna delle n. 3 unità immobiliare e precisamente:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Subalterno 8 Autorimessa – 23,00 mq | $357,00 \text{ mq} : 57,00 \text{ mq} = 23,00 \text{ mq} : X$ |
| | $X = 57,00 \times 23,00 / 357,00 = 3,67 \text{ mq}$ |

| | |
|---|--|
| Subalterno 10 Abitazione n. 1 – 180,00 mq | $357,00 \text{ mq} : 57,00 \text{ mq} = 180,00 \text{ mq} : X$ |
| | $X = 57,00 \times 180,00 / 357,00 = 28,74 \text{ mq}$ |

| | |
|---|--|
| Subalterno 11 Abitazione n. 2 – 154,00 mq | $357,00 \text{ mq} : 57,00 \text{ mq} = 154,00 \text{ mq} : X$ |
| | $X = 57,00 \times 154,00 / 357,00 = 24,59 \text{ mq}$ |

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI), fornisce per quella tipologia di immobile, in stato conservativo normale, ubicate nel Comune di CASCIANA TERME LARI nella Fascia/zona: Suburbana/BOSCHI DI LARI, CEVOLI, CASCIANA ALTA, LA CAPANNINA, ORCETO, RIPOLI, S.RUFFINO, USIGLIANO, COLLEMONTANINO, PARLASCIO, CEPPATO, S.ERMO, per la definizione del valore di mercato dell’immobile, i seguenti valori:

- Per le abitazioni, compresi tra un minimo di 930,00 €/mq ed un massimo di 1350,00 €/mq
- Per le autorimesse, compresi tra un minimo di 420,00 €/mq ed un massimo di 610,00 €/mq

Consultando i dati forniti dell’Agenzia del Territorio “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”, ai fini del calcolo del valore di mercato, si evince quanto di seguito riportato:

Superficie Omogeneizzata per le pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10,00 % della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare;
- al 2,00 % per superfici eccedenti detto limite.

Ritenuto di poter utilizzare detti valori e lo stesso criterio di calcolo, si procede quindi alla determinazione della superficie omogeneizzata:

Porzione di superficie lorda proporzionata per l'Autorimessa = mq 3,67

Superficie totale resede = mq 57,00

(fino alla superficie dell'Unità Immobiliare = 10,00 %) $\text{mq } 3,67 \times 10,00 \% = 0,367 \text{ mq}$

Superficie omogeneizzata per la porzione relativa all'Autorimessa = mq 0,367

Porzione di superficie lorda proporzionata per l'Abitazione n.1 = mq 28,74

Superficie totale resede = mq 57,00

(fino alla superficie dell'Unità Immobiliare = 10,00 %) $\text{mq } 28,74 \times 10,00 \% = 2,874 \text{ mq}$

Superficie omogeneizzata per la porzione relativa all'Abitazione n.1 = mq 2,874

Porzione di superficie lorda proporzionata per l'Abitazione n.2 = mq 24,59

Superficie totale resede = mq 57,00

(fino alla superficie dell'Unità Immobiliare = 10,00 %) $\text{mq } 24,59 \times 10,00 \% = 2,459 \text{ mq}$

Superficie omogeneizzata per la porzione relativa all'Abitazione n.2 = mq 2,459

Attribuendo all'unità immobiliare in questione, sulla base dei dati desunti dall'Agenzia delle Entrate, un valore di mercato medio per l'area nel quale l'immobile è inserito ridotto di un coefficiente pari al 25 % per l'evidente vetustà dell'immobile e più in dettaglio:

- Valore medio Autorimessa = 515,00 €/mq – 25% Vetustà = 386,25 €/mq;

- Valore medio Abitazione = 1140,00 €/mq – 25% Vetustà = 855,00 €/mq.

ed applicando il valore cos' desunto alla superfici omogeneizzate precedentemente determinate, si ricava il valore totale del resede di pertinenza:

Valore resede di pertinenza esclusiva = Valore Stimato al mq x Superficie Omogeneizzata

Valore resede di pertinenza autorimessa = $386,25 \text{ €} \times 0,367 = 141,75 \text{ €}$

Valore resede di pertinenza abitazione 1 = $855,00 \text{ €} \times 2,874 = 2.457,27 \text{ €}$

Valore resede di pertinenza abitazione 2 = $855,00 \text{ €} \times 2,459 = 2.102,44 \text{ €}$

Valore Totale resede di pertinenza 4.701,46 €

Valore resede al metro quadrato = $4.701,46 \text{ €} / 57,00 \text{ mq} = 82,48 \text{ €/mq}$

Al valore del resede per metro quadrato così determinato, si reputa necessario addivenire alle seguenti decurtazione e maggiorazioni:

- Decurtazione dovuta alla vetustà dell'area urbana, in evidente stato di degrado - Stimata: 20 % del valore totale
- Decurtazione per la non esclusività degli immobili, in quanto l'area in proprietà è solo una porzione della piazzetta e quindi la potenzialità dell'area è notevolmente ridotta non essendo di fatto ad uso esclusivo - Stimata: 40 % del valore totale
- Maggiorazione per ridotto utilizzo del solo locale autorimessa a seguito della trasformazione dell'area oggetto di esproprio in area pedonale - Stimata: 20 % del valore totale

Valore finale resede al metro quadrato = $82,48 \text{ €/mq} / 40 \% = 49,488 \text{ €/mq}$
arrotondato --> 49,50 €/mq

Visto l'Art. 38 Comma 1 del D.P.R. 327/2001, considerando una superficie di esproprio pari a circa mq. 57,00, si dovrà provvedere ad una indennità come di seguito riportato:

Indennità da corrispondere = **Valore Venale del bene 57,00 mq x 49,50 €/mq = €. 2.821,50**

Particellare delle aree e calcolo indennità presunta

| N. Ditta | Soggetto | Codice fiscale | Foglio di Mappa n. | Sezione | Particella | Subalterno | Diritti e Oneri reali | Qualità | Categoria | Classe | Superficie Catastale (mq) | Superficie presunta di esproprio (mq) | Valore di Mercato (€) | INDENNITA' DI ESPROPRIO | Maggiorazione del 50% in caso di cessione bonaria terreno agricolo | Maggiorazione del 10% in caso di cessione bonaria area edificata | Indennità aggiuntiva spettante al coltivatore diretto o impr. agricolo | TOTALE INDENNITA' | |
|---------------------|----------------------------|------------------|--------------------|---------|------------|------------|-----------------------|---------|-----------|--------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--|--|--|-------------------|--|
| 1 | MACCHI FRANCESCA | MCCFNC74M51G702U | 49 | A | 321 | | 5/6 | | | | | | | | | | | | |
| | MUGNAIONI MARIA | MGNMRA53P47G822G | | | | | 1/6 | | | | 57,00 | 57,00 | 49,50 | 2 821,50 | | 282,15 | | 3 103,65 | |
| 2 | COMUNE CASCIANA TERME LARI | 90054320503 | 49 | A | 394 | | 1/1 | | | | 50,00 | 50,00 | | | | | | | |
| Importo complessivo | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 103,65 | | |

Quadro Economico di previsione per la procedura espropriativa

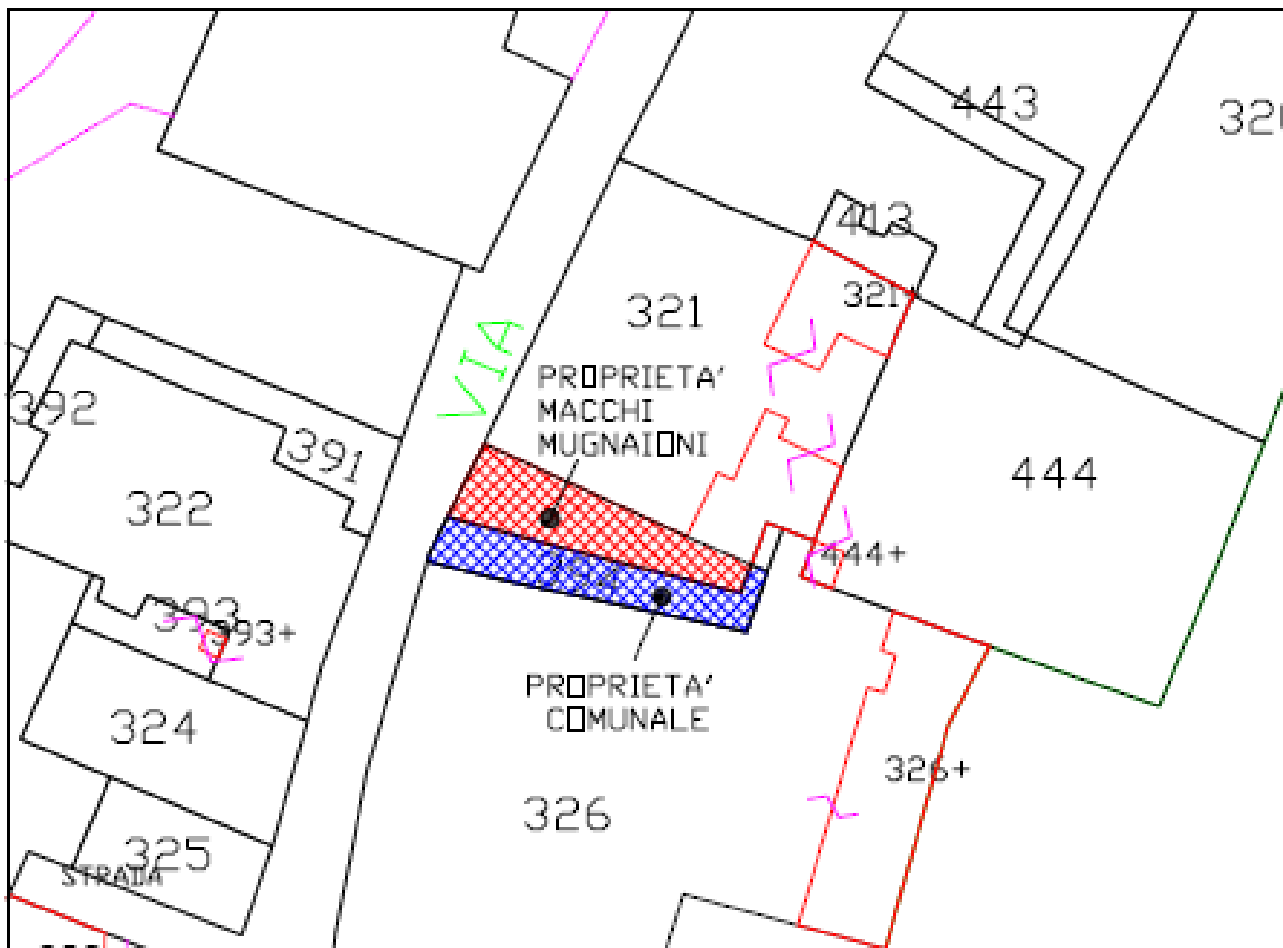
- Indennità dovuta alle ditte da espropriare € 3.103,65
- Spese per il frazionamento delle aree € 1.000,00
- Eventuale occupazione annua aggiuntiva (ipotizzata due anni) € 600,00
- Eventuali somme aggiuntive per le indennità da definire dopo
la determinazione dello stato di consistenza € 2.096,35
- Importo Complessivo € 6.800,00

Considerazioni finali

L'approvazione del Progetto Definitivo, secondo quanto previsto dal D.P.R. 08 Giugno 2001 n. 327, ha comportato la Dichiarazione di Pubblica utilità dell'Opera; in questa fase l'Amministrazione stà procederà nella regolarizzazione dell'area dal punto di vista catastale, per addivenire in seguito all'acquisizione tramite decreto di esproprio delle porzioni strettamente necessarie alla realizzazione dell'opera sopra citata, così come prevista dallo stesso Progetto dell'Opera;

b) Elaborato Grafico

Estratto di Mappa Foglio 49 Comune di Casciana Terme Lari



Progettisti Architettonici:

Geom. Luca Cipolli

Geom. Fabrizio Falchi

Ing. Giovanni Di Cecilia