



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SCUOLA PRIMARIA DANTE ALIGHIERI DI MARCIGNANA D.G.C. N° 21 del 17/02/2020- Proposta di CESSIONE VOLONTARIA (Prot. n° 15934 del 09/03/2021) - Relazione

La presente per rimettere parere tecnico positivo alla conclusione del procedimento come da relazione a seguire, con previsione di un esborso a favore della controparte dell'importo pari ad € 105.000,00 a fronte dell'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili di seguito descritti ed a tacitazione del contenzioso in corso, con alta probabilità di ricorso giudiziario per la determinazione dell'indennità definitiva.

La proposta di cessione volontaria pervenuta con Prot. n° 15934 del 09/03/2021 è per € 105.000,00, "(...) a totale ristoro ed indennizzo della perdita del terreno e dei connessi sacrifici economici e di fatto della residua proprietà immobiliare". Nella proposta di cessione volontaria sono inclusi i costi che il privato deve sostenere per la costituzione di una servitù di passo carrabile e pedonale con interessamento della particella confinante n° 1450 di altra proprietà privata.

Non sono state formalmente richieste all'A.C. e non sono comunque riconoscibili alla controparte le spese legali e tecniche sostenute dallo stesso espropriando.

La proposta presentata è a totale ristoro, senza spese aggiuntive per l'A.C.

A cronistoria degli eventi, si specifica che la determinazione dell'indennità provvisoria proposta dall'Ufficio è stata assunta con Relazione datata 22/05/2020, quale allegato e parte integrante del Decreto Dirigenziale n° 84 del 29/05/2020 nei termini che seguono:

Catasto Terreni - Ente Urbano

Foglio di mappa: 10

Particella: 1200 di mq. 987

Mq. interessati dall'esproprio: 987 mq.

Indennità di esproprio: € 60.000,00 (circa Euro 61/mq.)

Catasto Fabbricati

Foglio di mappa: 10

Particella: 1200

Categoria Catastale C/2 Classe 2

Consistenza 22 mq -Superficie catastale 100 mq Variazione del 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Rendita Catastale € 47,72

Mq. interessati dall'esproprio: 22 come dalle risultanze in atti catastali.

Indennità di esproprio: € 8.000,00 (valutazione a corpo),

Per un totale complessivo pari ad € 68.000.

A seguito della notifica della determinazione dell'indennità provvisoria avvenuta in data 04/06/2020, con osservazione al Prot n° 44476 del 15/07/2020 è stata presentata formale opposizione e richiesta di



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

rideterminazione delle indennità alla luce della natura pienamente edificabile del terreno, posto in un contesto residenziale ed già urbanizzato in forza di atti di pianificazione che avevano già imposto la previsione a Peep - servizi scolastici, coinvolgendo altri terreni di proprietà dell'espropriando.

L'osservazione presentata ha inoltre posto in evidenza alcuni danni che l'esproprio comporta ad altri immobili limitrofi di proprietà del medesimo in termini di una minor potenzialità di utilizzo degli stessi e di una diminuzione di valore commerciale del complesso immobiliare.

Con detta osservazione è stata inoltre lamentata anche la necessità di vedere costituita su terreno limitrofo di proprietà del Sig. Dani. M. (p. 1450) una servitù carrabile e pedonale a favore degli immobili di proprietà di Dani G. al fine di garantire il raggiungimento delle proprie unità immobiliari.

Tale passaggio infatti era già effettivo prima dell'esproprio, con interessamento principalmente della particella 1200, ora in esproprio e in maniera residuale della particella 1450 che oggi invece subisce un aggravio della servitù per sopperire alla mancanza dell'area che insisteva nella particella 1200 in esproprio.

La proposta di accordo presentata pari ad Euro 200.000,00 non è stata accolta d'ufficio e controdedotta con Prot. n° 54964 del 09/09/2020 nella quale sono state accolte le sole considerazioni in merito alla servitù di passo carrabile e pedonale.

Con detta controdeduzione non sono state in pieno accolte le considerazioni rimesse in merito alla unicità del complesso immobiliare e quindi alla necessità di addivenire ad un riconoscimento pieno per esproprio parziale o deprezzamento degli immobili in residua proprietà a norma dell'art. 33 del DPR 327/2001.

Hanno poi fatto seguito diversi incontri con l'Ufficio ed in riscontro definitivo alla comunicazione di sollecito inoltrata con Prot n° 14280 del 02/03/2021, è pervenuta, al fine della definizione bonaria della vicenda, la seguente proposta di cessione volontaria:

Indennità di espropriazione: € 70.000;

Indennità aggiuntiva per modificazione in pejus della residua proprietà: € 23.000.

Indennità a ristoro per costi di costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile con interessamento della p. 1450: **€ 6.000**, senza null'altro a pretendere tenuto conto dei costi di realizzazione del percorso idoneo al passaggio dei mezzi agricoli e/o commerciali, collegamento con la viabilità pubblica e opere di scolo delle acque, indennizzo e spese notarili.

Indennità per il fabbricato presente: € 6.000.

Per un totale di € 105.000,00

Per quanto attiene la proposta per una indennità pari ad **€ 70.000,00**, la stessa è accoglibile alla luce della Sentenza della Corte di Appello di Firenze n° 1370/1998 (vedasi Del. C.C. n° 41/2000) a seguito della quale è possibile riconoscere un valore aggiornato ad oggi pari a circa € 90/mq. per terreni limitrofi alla particella 1200 riconosciuti di tipo edificabile, valore questo che è stato comunque correttamente determinato tenuto conto della superficie effettiva rilevata tramite strumento tecnico ovvero per mq. 762 e non 987 come non correttamente riportato in atti catastali.

Al fine della congruità del valore proposto, fattore significativo è sicuramente l'unicità del terreno, in quanto lo stesso è il solo in grado di garantire l'ampliamento della scuola; questa caratteristica rischia in sede di giudizio di essere ulteriormente valutata come tipicamente accade nel mercato immobiliare,



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

mercato questo al quale comunque anche la valutazione in materia di indennità di espropriazione deve attenersi.

Si ritiene pertanto accoglibile la determinazione in € 70.000 dell'indennità di espropriazione quale valore attuale del terreno rappresentato al CT al Foglio di Mappa 10 particella 1200 per una superficie effettiva di mq. 762.

Per quanto attiene invece l'indennità aggiuntiva pari ad **€ 23.000**, è possibile riconoscere che per effetto della perdita del terreno, il fabbricato di civile abitazione e laboratorio, se pur limitrofi e non confinanti, rimangono privi di un'area utilizzabile anche quale giardino e/o verde attrezzato e area di manovra dei mezzi ad uso commerciale/agricolo.

Per questa voce, se pur non accoglibili le considerazioni rimesse in merito alla unicità del complesso immobiliare e quindi della necessità di addivenire ad un riconoscimento pieno per esproprio parziale o deprezzamento degli immobili in residua proprietà, è comunque riconoscibile una indennità aggiuntiva "**per modificazione in pejus della residua proprietà**", nei termini proposti a norma dell'art. 44 del DPR 327/2001.

Da un punto di vista tecnico, questa indennità compensatrice è stata quantificata tenuto conto che l'esproprio comporta la perdita di una unità immobiliare su tre in proprietà, con conseguente sua determinazione per circa 1/3 dell'indennità di esproprio.

Detta quantificazione non tiene conto, a beneficio della conclusione pacifica del procedimento, della stima degli immobili residuati, fattore questo di non trascurabile valutazione nell'ambito di un procedimento giudiziario.

In merito all'indennità aggiuntiva a ristoro dei costi di costituzione della servitù che la controparte deve sostenere, la stessa è accoglibile tenuto conto anche della natura edificabile del terreno interessato e dei costi di costituzione del percorso, ivi inclusi quelli notarili, che restano in carico alla controparte, senza alcun coinvolgimento aggiuntivo dell'A.C..

Per quanto attiene infine l'indennità di espropriazione per il fabbricato proposta pari ad **€ 6.000**, la stessa è accoglibile in quanto tiene conto della sanabilità della superficie pari a circa 20mq. (vedi parere datato 16/06/2020 del competente Servizio Edilizia).

Per quanto riguarda la ritenuta del 20% di cui alla Legge 413/91 art. 11 (art. 35 DPR 327/2001) l'Ufficio ha ai suoi atti la nota registrata con Prot. n° 45612 del 30/08/2010 a firma dell'Agenzia delle Entrate, con la quale è stato rimesso il proprio parere, assunto a parametro anche per la presente valutazione, nel quale è evidenziato, tra l'altro, come il riferimento alle zone omogenee contenuto nelle disposizioni di legge debba ritenersi "tassativo", senza discriminare i terreni agricoli e quelli suscettibili di uso diverso rispetto a quello agricolo. E' stato quindi determinato che non deve essere applicata la ritenuta a titolo d'imposta del 20%, prevista dall'articolo 11, commi 5 e 7 della Legge 30 dicembre 1991, n. 413, in quanto terreni non ricadenti nelle zone omogenee A, B, C e D, con destinazione SQI sin dal Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione CC n° 137 del 21/12/2004 e confermato con il II Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04/11/2013.

In conclusione, si rimette il parere tecnico positivo volto all'accettazione della proposta di cessione volontaria dell'importo pari ad € 105.000,00 che risulta giustificata dal vantaggio derivante all'A.C. dalla



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

conclusione dell'accordo, a tacitazione del contenzioso legale e dei relativi rischi ed incertezze correlati all'esito conclusivo di un giudizio, oltre alle spese legali.

Li, 28/04/2021

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Eutelia Proietti Nulli
Firmato digitalmente

Il Dirigente del Settore
Ing. Roberta Scardigli
Firmato digitalmente