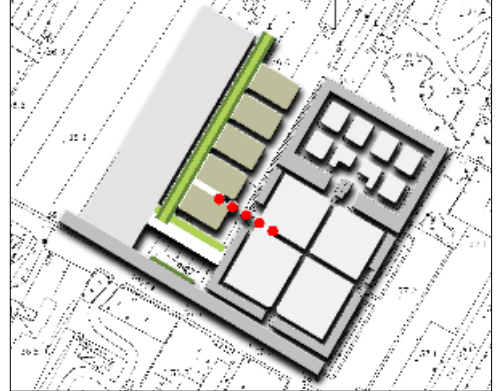




COMUNE DI CAMPI BISENZIO

SETTORE LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE - MOBILITA'

PROGETTO DEFINITIVO



PROGETTO DEFINITIVO PER L'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO

Serie: DEF	Data Revisione "0": 18/05/09	Elaborato: PARTICELLARE DI ESPROPRIO <i>Criteria di Stima e Tabella Dati Catastali</i>
Elaborato: I	Revisione: 03	
	Data: Settembre 2022	

Progettazione:  studio tecnico edilprogetti s.r.l. SOCIETÀ DI INGEGNERIA <small> c.f. - c.c.i.a.a. Prato: 03/29780486 p.iva: 00280670376 web page: www.edilprogetti.com e-mail: info@edilprogetti.com sede: v.le Giovanni Bovio, 4 - 59100 - Prato tel. 0577 444 112 fax: 0577 442 187 </small>	Progettista: Dott. Arch. Beatrice Azzini Dott. Ing. Patrizio Raffaello Puggelli Collaboratori: Dott. Arch. Elisa Targetti
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Revisione	Data	Disegnato	Oggetto della modifica	Approvato
02	13/04/2021		Aggiornamento indennità occupazione temporanea	Ing. Puggelli
03	Sett. 2022		Aggiornamento Progetto Definitivo	Ing. Puggelli

Questo disegno è protetto dalle vigenti Leggi sul diritto di autore e pertanto non può essere riprodotto, in tutto o in parte, nè essere ceduto a terzi senza la nostra **AUTORIZZAZIONE SCRITTA**



studio tecnico edilprogetti s.r.l.

SOCIETÀ DI INGEGNERIA



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROGETTO DEFINITIVO PER L'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO

*Particellare di Esproprio
Criteri di Stima e Tabella Dati Catastali*

INDICE

1	Premessa	3
2	Autorità espropriante	5
3	Inquadramento urbanistico	6
4	Vincoli	8
5	Procedura di esproprio	10
6	Quantificazione delle superfici	11
7	Occupazioni temporanee	12
7.1	Terreni.....	12
7.2	Fabbricati	13
8	Tabella di sintesi dei terreni	15
9	Sintesi dei costi per le attività espropriative	16

ALLEGATI

PLANIMETRIA MAPPALE CATASTALE

VISURE CATASTALI AGGIORNATE

TABELLA PROVINCIALE VALORE AGRICOLO MEDIO FI-2019

1 Premessa

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D. Lgs. 50/2015 e a termine dei contenuti dell'art. 31 del D.P.R. n° 207/10, ove non abrogato. Esso illustra la consistenza delle aree e degli immobili necessari alla realizzazione del progetto "Ampliamento del cimitero del capoluogo" e la valutazione dei prevedibili costi. Occorre infatti ricorrere alla procedura espropriativa di alcuni terreni di proprietà privata ricadenti nel Comune di Campi Bisenzio, nonché all'occupazione temporanea durante il periodo di esecuzione dei lavori, per la quale non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà.

Il presente piano particellare di esproprio é costituito:

- dalla presente relazione esplicativa;
- dall'elenco delle proprietà da espropriare, asservire, e/o occupare, così come risultanti dai registri catastali e immobiliari, dei dati catastali identificativi delle aree (foglio, particella, ecc.), nonché delle superfici interessate;
- da elaborati grafici, redatti su mappe catastali, su cui sono individuate le aree da espropriare, asservire e/o occupare per la realizzazione delle opere.

Le indennità di espropriazione, di asservimento, di occupazione temporanea preordinata e non all'espropriazione, necessarie per l'acquisizione delle aree utili all'esecuzione dei lavori in argomento, sono state determinate sulla scorta del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" di cui al D.P.R. 8/06/2001 n. 327 e s.m.i..

In particolare si sono applicate le prescrizioni dei seguenti testi:

- 1) Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (D.P.R. 8 Giugno 2001 N. 327 e successive modifiche ed integrazioni);
- 2) L.R. 18 febbraio 2005, n. 30 - Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- 3) Decreto legislativo 12 aprile 2016, n.50 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture - Allegato XXI Art. 13;
- 4) Regolamento della Commissione Provinciale Espropri (Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 77/2020);
- 5) Decreto del Sindaco Metropolitano n. 10/2020.

2 Autorità espropriante

L'Autorità espropriante per l'intervento in oggetto, ai sensi del D.P.R. 327/2001, è
il *Comune di Campi Bisenzio*.

3 Inquadramento urbanistico

Stralci degli strumenti urbanistici comunali sono rappresentati nell'elaborato grafico *Tavola 01 – Cartografia tecnica regionale ed estratto del regolamento urbanistico* e di seguito si riporta la porzione della zona cimiteriale del capoluogo. A destra il cimitero comunale, oggetto della presente relazione, dove si evidenzia la destinazione d'uso (*At – aree per attrezzature d'interesse comune*) e l'area di rispetto cimiteriale non edificabile.

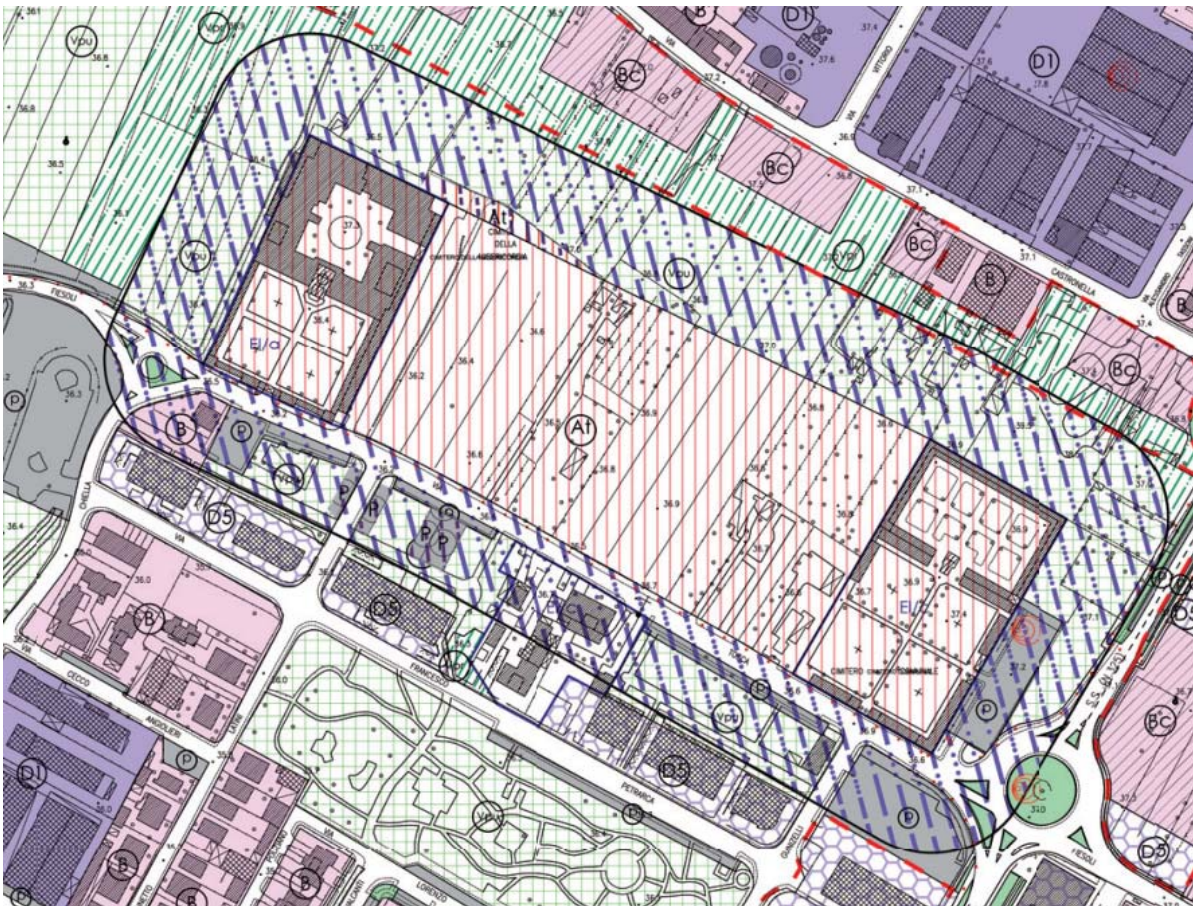


Fig. 1 – Estratto della Tavola del regolamento Urbanistico

LEGENDA



Confine del territorio comunale



Aree sottoposte a totale inalienabilità - art.102



Aree inalienabili intorno a pozzi dell'acquedotto

STANDARD URBANISTICI



Parcheggi pubblici -art. 138



Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 136



Aree per attrezzature di interesse comune - art.137



Aree per l'istruzione - art. 135



Attrezzature metropolitane (interporto; ecc.): zona F - art. 139

Il Regolamento urbanistico vigente ha previsto la realizzazione dell'ampliamento del cimitero comunale del capoluogo con la variante approvata con delibera del Delibera Consiglio Comunale n. 127 del 7/7/2022 con pubblicazione sul BURT n. 1555 dal 14/7/2022 al 29/7/2022.

4 Vincoli

L'area interessata dalla realizzazione dell'ampliamento del cimitero comunale del capoluogo è interessata dal vincolo di inedificabilità.

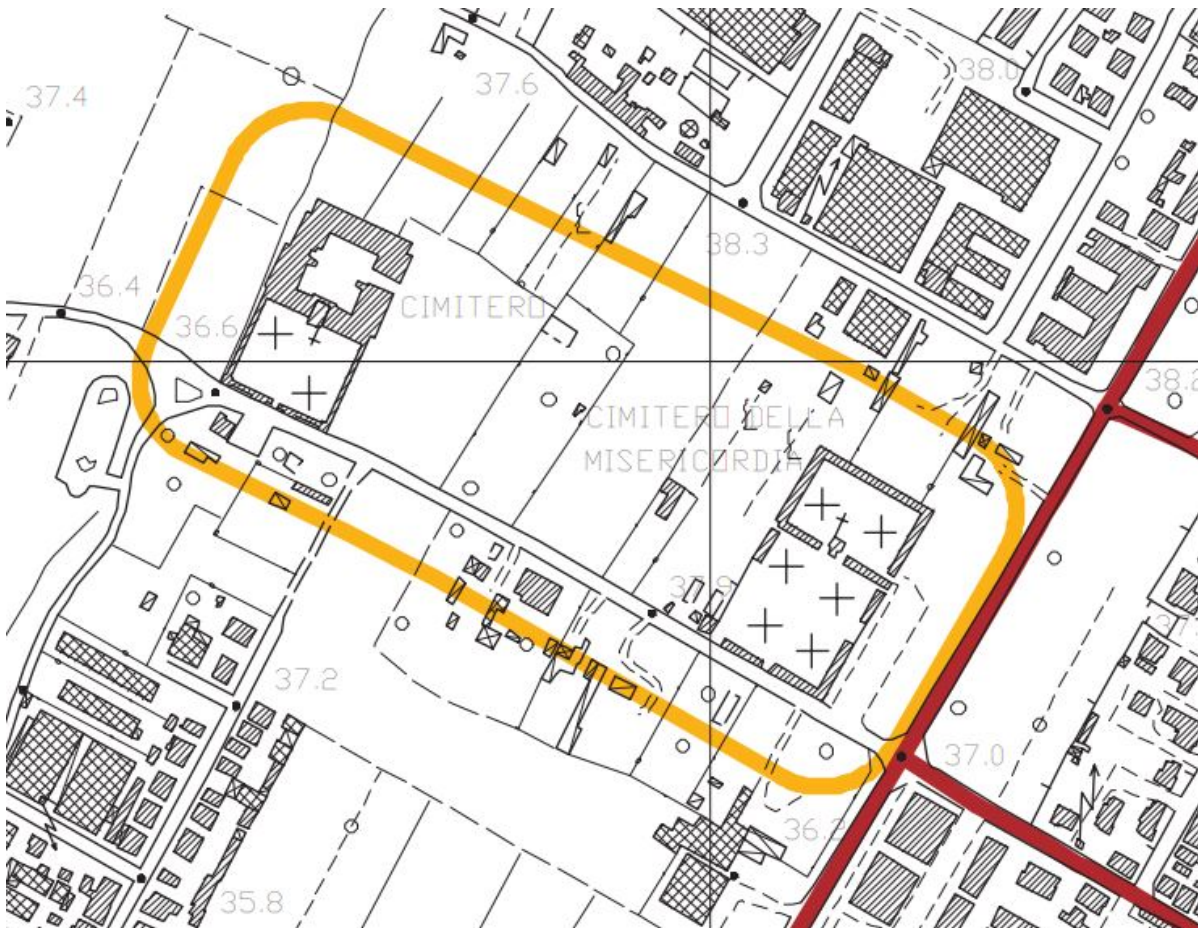


Fig. 2 – Estratto della Tavola di ricognizione dei vincoli del Piano Strutturale

Vincolo rispetto area cimiteriale art. 338 RD 1265/1934

«È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge».

«Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici».

5 Procedura di esproprio

Il T.U. sugli espropri approvato con D.P.R. 327/2001, come modificato dal D.Lgs. 302/2002, disciplina l'istituto dell'espropriazione per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Esso traccia l'iter del procedimento ablativo individuando le varie fasi per la corretta realizzazione di un esproprio (vedi art. 8):

1. apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
2. dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
3. determinazione dell'indennizzo anche in via provvisoria;
4. eventuale occupazione d'urgenza;
5. emanazione del decreto di esproprio o cessione volontaria.

La variante al RUC per la reiterazione dei vincoli espropriativi è finalizzata all'ampliamento del cimitero comunale del Capoluogo, situato in fregio a via Tosca Fiesoli nella zona nord ovest del Capoluogo. La dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere costituiscono il presupposto indispensabile per le successive fasi della procedura espropriativa: la determinazione dell'indennizzo e il decreto d'esproprio.

6 Quantificazione delle superfici

L'identificazione delle proprietà immobiliari è riportata nell'elaborato *Tavola 6 – Particellare di Esproprio*, ove sono indicate le particelle, il foglio di mappa di riferimento e gli altri dati necessari. Oltre ai terreni, sono individuati gli edifici ad uso commerciale e fabbricati a deposito di cui si prevede l'esproprio. Le relative schede descrittive e sintetiche sono contenute in allegato alla presente relazione.

L'elaborato è stato redatto sulla base dei dati catastali, aggiornati a seguito della verifica con visure immobiliari dell'effettiva proprietà per successioni, o compravendite o mancanza di volture.

Sono state stimate le seguenti voci:

- la superficie presunta da espropriare;
- la superficie presunta per servitù;
- superficie presunta di occupazione temporanea (sia preordinata all'esproprio per occupazione anticipata, sia per sola cantierizzazione).

7 Occupazioni temporanee

La determinazione dell'indennità per l'occupazione temporanea avviene secondo quanto stabilito dall'art. 50 del Testo Unico, ovvero è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

7.1 Terreni

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Proprietà si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablati, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

E' stata considerata, prima di procedere alla stima del valore dei beni, la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree, prescindendo quindi dalla destinazione conferita dagli strumenti urbanistici.

Nel nostro caso, considerati i vincoli presenti nell'area, si è ritenuto che per nessuna delle aree da espropriare possa ragionevolmente essere assegnata una "susceptività edificatoria".

Per la determinazione del valore dei beni è stata effettuata una stima che ha tenuto conto dei valori di mercato riferiti al metro quadrato di superficie fondiaria unitamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene. Per la determinazione dei valori da adottare per la stima dei terreni interessati dalla procedura espropriativa, si è provveduto a rilevare i dati provenienti dalle seguenti fonti:

- “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Firenze - rilevazione anno 2021” (Iovine e Mastrantonio, Exeo edizioni, 2021);
- Rilevazione dei valori agricoli del mercato locale tramite acquisizione di informazioni presso gli operatori immobiliari di zona e sui portali on line;
- Consultazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze anno 2019.

Infine nella scelta del valore di stima si è tenuto conto di:

- vincoli
- condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni
- suscettibilità alla vendita
- suscettibilità alla locazione

7.2 Fabbricati

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di esproprio, in linea a quanto previsto dal DPR 327/2001 e ss.mm.ii., si è provveduto a valutare il più probabile valore di mercato adoperando la metodologia sintetico-comparativa mediante la ricerca di valori di mercato al metro quadro di superficie lorda relativamente ad immobili simili presenti sul mercato di zona. Per ogni immobile da valutare si è successivamente provveduto ad effettuare un sopralluogo e si sono svolte le verifiche catastali ed urbanistiche al fine di poter determinare l'effettiva consistenza in stretta correlazione con la legittimità edilizia. Per il calcolo delle superfici commerciali si è adottato il metodo previsto dal D.P.R. 138/98 tenendo conto quindi anche dell'incidenza delle aree scoperte pertinenziali. Per determinare i valori di riferimento sono state consultate le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare;

- Quotazioni di Immobiliare.it;
- Consulente immobiliare;
- Annunci immobiliari presso le Agenzie dislocate nella zona di riferimento;
- Annunci immobiliare on line.

L'indennità relativa ai fabbricati o elementi prefabbricati amovibili è valutata sulla base dello stato dei luoghi prescindendo in questa fase dalla verifica della legittimità. Tale valore sarà corrisposto a norma di legge solo dimostrando tale requisito.

Per determinare infine il valore degli immobili che versano nello stato di rudere e quelli che si trovano in pessime condizioni di conservazione, è stato tenuto conto del costo di ristrutturazione ipotetico che occorrerebbe per riportarli allo stato ordinario tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

8 Tabella di sintesi dei terreni

La seguente tabella mostra una sintesi delle superfici interessate stimate sulla base del presunto ingombro delle opere e del cantiere come risultante dal presente progetto definitivo.

INTESTAZIONE		FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE ESPROPRIO	OCCUPAZIONE TEMPORANEA	VALORE MQ	INDENNITA' (A)	INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA 144 GG (B)	INDENNITA' FABBRICATI (C)	N. SCHEDA	
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO	10	511	SEMIN ARBOR	25 mq	--	--	--	--	--	--		
		10	515	SEMIN ARBOR	870 mq	--	--	--	--	--	--		
		10	516	SEMIN ARBOR	3190 mq	--	--	--	--	--	--		
2	CERVETRI Valdemaro nato a SIGNA il 27/05/1956	10	474	SEMIN ARBOR	2415 mq	1772 mq	71 mq	5,50 €	9 746,00 €	13,56 €	--		
3	PAOLIERI Simona nata a FIRENZE 23/12/1973	10	496	SEMIN ARBOR	2363 mq	777 mq	188 mq	5,50 €	4 273,50 €	35,90 €	--		
4	DI VITA Alessandro nato a CAMPI BISENZIO il 08/03/1946	10	623	SEMIN ARBOR	745 mq	257 mq	154 mq	5,50 €	1 413,50 €	29,41 €	250,00 €	3	
		10	654	SEMIN ARBOR	745 mq	745 mq	--	5,50 €	4 097,50 €	--	--		
5	CICERO Maria, MARITATA GIAGRASSO nata a Mussomeli il 08/06/1944 GIAGRASSO Nicolo nato a CALATAFIMI SEGESTA il 28/10/1937	10	838	C/1	19 mq	19 mq	--	--	--	--			
		10	838	ENTE URBANO	480 mq	480 mq	--	5,50 €	2 640,00 €	--		4 700,00 €	1
		10	1067	SEMIN ARBOR	258 mq	258 mq	--	5,50 €	1 419,00 €	--			
6	BURZI Elisabetta nata a CAMPI BISENZIO il 25/01/1963 BURZI Massimo nato a CAMPI BISENZIO il 29/07/1967 MOCALI Mary nata a CAMPI BISENZIO il 04/10/1940	10	1068	SEMIN ARBOR	1242 mq	1242 mq	--	5,50 €	6 831,00 €		2 000,00 €	2	

<i>TOT</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
	30 420,50 €	78,87 €	6 950,00 €

<i>TOTALE (A+B+C)</i>	37 449,37 €
-----------------------	-------------

9 Sintesi dei costi per le attività espropriative

Il quadro di spesa è riferito alle quantità indicate nei precedenti paragrafi secondo il seguente riepilogo:

- Espropriazioni
 - Terreni € 30.420,50
 - Fabbricati € 6.950,00
- Occupazioni temporanee (mq) euro € 78,87

Importo totale

€ 37 449,37

Prato, Ottobre 2022

Il Progettista

Dott. Ing. Patrizio Puggelli

Dott. Arch. Beatrice Azzini

SCHEDA N.1

FOGLIO/PARTICELLA

10/838-10/1067



N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	STATO DI MANUTENZIONE	INDENNITA'
1	Chiosco Vendita Fiori	16 mq	buono	€ 2.500,00
2	Serra-Deposito	110 mq	mediocre	€ 1.000,00
3	Serra-Deposito	32 mq	mediocre	€ 500,00
4	Serra-Deposito	43 mq	mediocre	€ 500,00
5	Box prefabbricato	1,50 mq	buono	€ 200,00

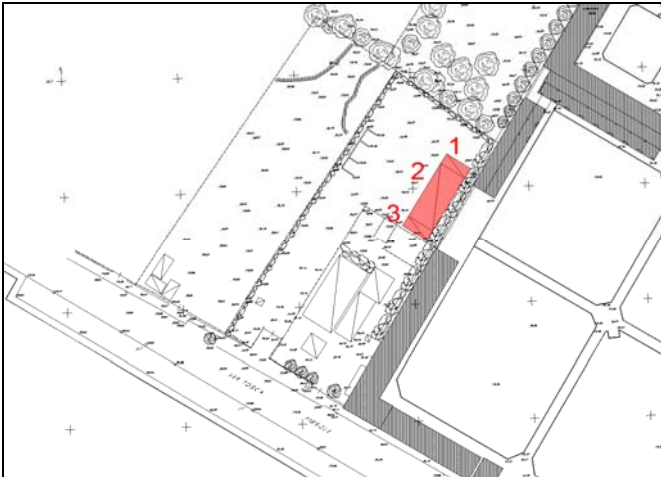
TOTALE SCHEDA 1

€ 4.700,00

SCHEDA N.2

FOGLIO/PARTICELLA

10/1068



N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	STATO DI MANUTENZIONE	INDENNITA'
1	Box Prefabbricati Trasportabile	15 mq	buono	€ 250,00
2	Copertura in Struttura Metallica	80 mq	mediocre	€ 1.500,00
3	Box Prefabbricati Trasportabile	15 mq	buono	€ 250,00

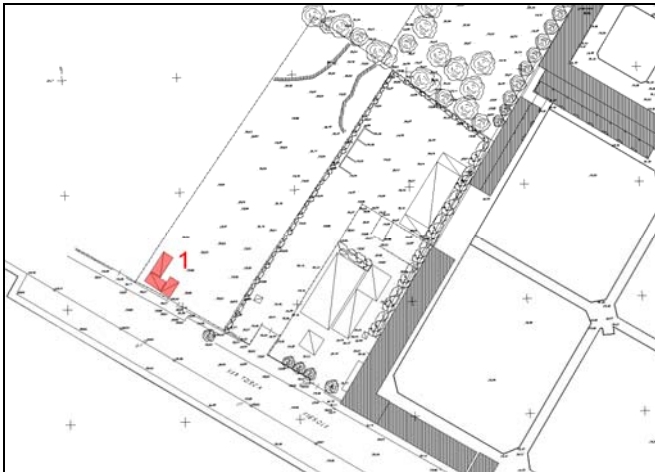
TOTALE SCHEDA 2

€ 2000,00

SCHEDA N.3

FOGLIO/PARTICELLA

10/623



N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	STATO DI MANUTENZIONE	INDENNITA'
1	Box Prefabbricati Trasportabile	33 mq	buono	€ 250,00

TOTALE SCHEDA 3

€ 250,00