



Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Programmazione e  
Gestione del Territorio

Campi Bisenzio, lì 5/02/2021

Al Consiglio Comunale  
SEDE

**OGGETTO: Laneco srl / Comune di Campi Bisenzio – TAR Toscana sentenza n. 1022/2020 - Acquisizione di area di proprietà privata utilizzata senza titolo per scopi di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001.**

**Premesso che:**

- il Comune di Campi Bisenzio, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e il Comune di Firenze sottoscrivevano Accordo di Programma 14/07/1994, di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1168 del 26/09/1994, per lo sviluppo dell'area industriale di Capalle nel Comune di Campi Bisenzio;
- il Comune di Campi Bisenzio, con Deliberazione della Giunta comunale n. 848 del 30/06/1995, approvava il progetto esecutivo di cui al Piano Particolareggiato 3/C in Via Fratelli Cervi per la realizzazione di una rotatoria stradale davanti al complesso commerciale "I Gigli" in Campi Bisenzio, dichiarando la pubblica utilità dell'opera e fissando i termini di inizio e conclusione delle procedure di occupazione di urgenza e di esproprio, nonché di inizio e conclusione dei lavori;
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 88 del 26/01/1996 venivano approvati la revisione e l'adeguamento del progetto su menzionato;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 432 del 19/04/1996, veniva approvato il nuovo Piano Particolareggiato di Esproprio, dando atto che l'approvazione del progetto di cui trattasi, equivaleva a dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 L. 1/1978;
- con Ordinanza sindacale n. 161 del 29/04/1996, veniva disposta l'occupazione di urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione dell'intervento suddetto, fra i quali l'area distinta al NCT Foglio di mappa n. 7, particella n. 189, intestata alla TUSCANIAFIL S.n.c. dante causa di LANECO srl, da espropriare per mq 333, descritta come "piazzale asfaltato e recinzione", la quale veniva occupata con relativo verbale di immissione in possesso e stato consistenza del 12/06/1996; la porzione da espropriare della particella n. 189 fu variata nella particella n. 697 di mq 450, giusta frazionamento prot. n. 566274 del 24.10.2000;
- a seguito dell'ultimazione della rotatoria *de qua*, allo scadere dei termini di legge per l'emanazione del decreto di esproprio (28/04/2001), l'area identificata al NCT del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa n. 7, particella n. 697 di mq 450 risultava occupata e trasformata in carenza di acquisizione tramite cessione bonaria o emissione del decreto di esproprio;

Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio"

Comune di Campi Bisenzio  
P.za frà Ristoro , 18 50013 Campi Bisenzio (FI)  
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

PEC [comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it](mailto:comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it)



**Dato atto che:**

- con ricorso al TAR Toscana RG n. 975/2016, la LANECO srl, avente causa dell'allora proprietaria TUSCANIAFIL S.n.c., chiedeva il risarcimento del danno da occupazione *sine titulo* e trasformazione mediante realizzazione di opera pubblica di resede del compendio produttivo di proprietà della medesima società;
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 85 del 13/07/2016 si disponeva di conferire mandato ad un legale al fine di resistere all'azione della ricorrente. L'Ente si costituiva in giudizio con memoria 22/07/2016 e, a mezzo di memoria difensiva 6/03/2020, eccepiva, fra l'altro, la prescrizione del diritto al risarcimento;
- con sentenza n. 1022 del 31/08/2020, il TAR Toscana accoglieva il ricorso della LANECO srl, ordinando all'Amministrazione intimata di far cessare la situazione di illecita occupazione mediante la restituzione del bene o con acquisizione ex art. 42bis DPR 327/2001; condannando il Comune al risarcimento del danno per la temporanea perdita della disponibilità dell'immobile secondo i criteri di legge, oltre spese e precisando, altresì, che il diritto al risarcimento del danno da mancata disponibilità del bene per le annualità di occupazione illecita che vanno dal 28/04/2001 al 16/04/2007 deve considerarsi prescritto. Al fine di adempiere, il Giudice assegnava termine di mesi 6 dal deposito/comunicazione della sentenza, avvenuta in data 31/08/2020;

**Visto** l'art. 42bis DPR 327/2001, il quale dispone che: *“Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.”*, nonché (...) *“Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità (...). Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.”*;

**Precisato che** area di cui trattasi è attualmente sede della rotatoria stradale di Via Fratelli Cervi, in fregio al Centro commerciale “I Gigli”, la quale costituisce snodo primario di collegamento viario fra le arterie di Via S. Quirico e Via A. Einstein, classificate di categoria “E”; all'interno della Zona industriale di Capalle e che, pertanto, non risulta possibile la restituzione dell'immobile alla società ricorrente, in quanto lo stesso sedime è stato irreversibilmente trasformato per assolvere a scopi di comprovato interesse pubblico;

**Vista** la relazione di stima **19/12/2020 (prot. 67524)** prodotta dal tecnico incaricato dall'Ente, Arch. Francesco Falli Volterrani, secondo i criteri indicati in sentenza, della quale si prende atto e di cui si recepiscono gli esiti e le considerazioni, secondo cui:

- la Destinazione Urbanistica dell'area secondo il RUC vigente (DCC 201/2004 e 90/2005) è: parte *“Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto”*, art.89 N.T.A., parte



“Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano”, art. 90 N.T.A. con annessi “Itinerari pedo-ciclabile”, art. 93 N.T.A. e parte “Verde di rispetto” art. 95 N.T.A. e che, secondo le norme richiamate, in nessun caso è oggi consentita l’edificazione dell’area;

- le norme attuali consentono un rapporto di copertura del lotto non superiore al 50% e che dunque la superficie massima di ingombro degli edifici non deve superare i mq 3.627,05;
- l’attuale ingombro planimetrico degli edifici di proprietà Laneco s.r.l. è pari a mq 3.728,65 (dunque superiore al massimo ingombro oggi ammissibile individuato in mq 3.627,05) e che l’area in questione si trova a ridosso della sede stradale (dalla quale, nel caso, eventuali costruzioni devono essere mantenute a debita distanza);
- dalle suesposte considerazioni, emerge che, in riferimento all’area *de qua*, non sono consentiti interventi in ampliamento planimetrico delle attuali consistenze, come confermato dalla nota tecnica del Geom. Arnone, il quale non accenna all’ipotesi edificatoria ai fini valutativi dell’area e che, dunque, al privato non viene sacrificato nessun diritto edificatorio;
- considerando la conformazione, l’ubicazione, lo stato generale di manutenzione degli edifici e, più in generale, tutte le caratteristiche incidenti sulla sua valutazione, e secondo quanto precisamente indicato nel disciplinare estimativo redatto dall’Agenzia delle Entrate (Osservatorio OMI), è possibile individuare mediante un opportuno coefficiente di ragguaglio il valore dell’area scoperta a servizio del complesso, che viene determinato nella misura del **10% del valore attribuito all’edificato**, pari a €/mq 1.000,00 × 10% = **€/mq 100,00**, ricordando che la consistenza dell’immobile di cui trattasi è pari a **mq 450**;
- alla luce di quanto sopra, i valori delle aree, ai fini del calcolo della somma da offrire secondo il citato art. 42bis, siano pertanto i seguenti:

a) Pregiudizio patrimoniale, come da Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1022/2020 .....	€ 45.000,00
b) Pregiudizio non patrimoniale, art. 42bis, c. 1 T.U. Esp.....	€ 4.500,00
c) Indennità di occupazione legittima, intervenuta prescrizione decennale dalla richiesta.....	€ 0,00
d) Indennità di occupazione illegittima, dal 17.04.2007 all’attualità, art. 42bis, c. 3 T.U. Esp.	
€ 32.298,53, oltre rivalutazione ed interessi di Legge per ulteriori € 3.061,90 pari a.....	€ 35.360,43
<b>TOTALE .....</b>	<b>€ 84.860,43</b>

#### Visti:

- la Deliberazione della Giunta comunale n. 1 del 5/01/2021, con la quale è stata approvata la proposta al Consiglio Comunale per l’acquisizione, ai sensi dell’art. 42 bis DPR 327/2001, dell’area individuata al NCT del Comune di Campi Bisenzio, Foglio di mappa n. 7, particella n. **697** di **mq 450**, utilizzata e trasformata senza titolo per scopi di interesse pubblico, in esecuzione della sentenza del TAR Toscana n. 1022/2020;
- la nota prot. 67701 del 23/12/2020 recante comunicazione di avvio del procedimento finalizzato all’acquisizione ex art. 42bis DPR 327/2001 dell’area di cui trattasi e dato atto che non sono pervenute osservazioni da parte di Laneco srl;

**Preso altresì atto che** è orientamento prevalente in giurisprudenza che l’interesse pubblico idoneo a giustificare un provvedimento di acquisizione ex art. 42bis DPR 327/2001 può fondarsi sulla circostanza che un’opera stradale sia già stata completata da anni, che vi è dunque un interesse pubblico al suo mantenimento, in quanto la medesima è costantemente utilizzata dalla collettività e che è tra-



scorso un lungo lasso di tempo dall'occupazione, tale per cui vi è la preminente necessità di conservare l'opera al servizio della comunità, piuttosto che dovervi rinunciare (Cfr., fra le altre, **TAR Salerno n. 1096/2018**);

**Dato atto che:**

- la voce "danno patrimoniale" sarà ricalcolata, con i medesimi criteri, a seguito di pubblicazione degli indici ISTAT aggiornati al periodo riferito alla data del pagamento, nonché tenuto conto degli interessi *medio tempore* maturati;
- in conseguenza della citata sentenza del TAR Toscana n. 1022/2020 ed ai fini della conclusione dell'iter relativo alla presente acquisizione, sarà contestualmente avviata la procedura di riconoscimento del debito fuori bilancio, ai sensi dell'art. 194 Dlgs 267/2000 e 36 Reg. Comunale di contabilità (DCC n. 9/2016);
- che il provvedimento di acquisizione sarà trasmesso, in forma integrale, alla Corte dei Conti, entro trenta giorni dalla data di approvazione, ai sensi dell'art. 42 bis, comma 7, D.P.R. n. 327/2001;

**Ritenuto**, nel caso di specie, che nella valutazione degli interessi in conflitto, ai sensi del predetto art. 42 bis, risulti prevalente l'interesse pubblico al mantenimento dello stato di fatto dell'area ove è stata realizzata l'infrastruttura viaria di cui trattasi, in quanto rispondente ad un'esigenza di interesse generale a soddisfare un'utilità collettiva, tale da giustificare il trasferimento della proprietà degli immobili all'Ente;

**Ravvisato**, in via consequenziale, il preminente interesse dell'Amministrazione Comunale all'acquisizione dell'area *de qua* al proprio demanio stradale, in forza del citato art. 42bis DPR 327/2001, al fine di far cessare la situazione di illecita occupazione del predetto bene, mantenendo la rotatoria stradale all'uso pubblico al quale è di fatto già adibita;

**Quanto sopra premesso e considerato**, si avanza

### PROPOSTA

a Codesto Spett.le Consiglio Comunale affinché, in esecuzione della sentenza n. 1022/2020 emessa dal TAR Toscana all'esito del ricorso RG 975/2016 introdotto dalla LANECO srl, disponga l'acquisizione ai sensi dell'art. 42bis DPR 327/2001, dell'area censita al NCT Foglio di mappa mappa n. 7, part.lla n. 697 di mq 450, di proprietà della medesima LANECO SRL, poiché utilizzata e trasformata in assenza di titolo per scopi di interesse pubblico.

Con osservanza.

Si allega planimetria catastale dell'area interessata.

Il Dirigente del Settore 4  
Programmazione e Gestione del Territorio  
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa."*



