

RELAZIONE DI STIMA

§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÀ LANECO S.R.L.)

§

1. Descrizione dell'area	3
2. Inquadramento urbanistico.....	6
3. Iter della procedura di trasformazione dell'area	8
4. Determinazione delle indennità per l'acquisizione dell'area con procedura ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001	9
4.1 Determinazione del pregiudizio patrimoniale	13
4.2 Determinazione del pregiudizio non patrimoniale	19
4.3 Determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo	19
5. Conclusioni	23
Allegati	24



Francesco Falli Volterrani
Certificato UNI 11558 e UNI/PdR
19:2016 N° 18/rev.01



RELAZIONE DI STIMA

§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÀ LANECO S.R.L.)

§

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani con studio in Firenze, Via Venezia 14, tel 055.384.03.11, cell. 328.837.22.89, mail f.falli@studiofalli.it, con Determinazione n. 771 del 07.10.2020 veniva incaricato dal “settore/servizio autonomo 4 - programmazione e gestione del territorio” del Comune di Campi Bisenzio di provvedere alla “stima del valore venale di immobile situato nel comune di Campi Bisenzio con calcolo ai fini dell'applicazione dell'art. 42bis DPR 327/2001 per LANECO srl”.

Scopo della presente memoria è dunque quello di determinare i valori degli indennizzi per l'acquisizione delle aree di interesse al patrimonio del Comune secondo la precisa disciplina normativa richiamata, in accordo con i dettami posti in essere dalla Sentenza del TAR Toscana n. 1022/2020 dell'8.07.2020 e pubblicata il 31.08.2020 la quale, a seguito del ricorso Laneco:

- a) “ordina al Comune di Campi Bisenzio di far cessare la situazione di illecita occupazione attraverso la restituzione del bene o la sua acquisizione ex art. 42 bis T.U.E. (qualora ne ricorrano i presupposti) entro e non oltre 6 mesi dalla notifica o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza;
- b) condanna il Comune di Campi Bisenzio al risarcimento del danno per la

temporanea perdita della disponibilità dell'area da determinarsi per le annualità e secondo i criteri di cui in motivazione”, ovvero valutando “il danno da mancata detenzione per ciascuna annualità di occupazione...a far data dal 17.04.2007 fino alla data della sentenza che dovrà essere liquidato dal Comune di Campi Bisenzio nella misura del 5% (su base annua) della differenza fra il valore che l'intero compendio produttivo aveva prima della parziale occupazione e il minor valore che lo stesso ha acquisito successivamente.

In particolare, tale minor valore dovrà essere determinato sommando:

a) il prezzo di mercato del resede occupato da calcolarsi sulla base della volumetria realizzabile sull'area occupata in base all'indice di edificabilità posseduto dalla stessa; qualora tale indice fosse totalmente esaurito dovrà tenersi conto del prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile;

b) il deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinenziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio”.

1. Descrizione dell'area

L'area di cui si discute consiste sostanzialmente in una porzione di viabilità (rotatoria per lo scambio di veicoli) che, nell'abitato del Comune di Campi Bisenzio (FI), in zona Capalle, si pone quale intersezione tra la Via Einstein e la Via San Quirico.

Come mostrato nella seguente Fotografia n. 1, tale area (individuata da una freccia) si trova ubicata giusto in prossimità del Centro Commerciale “I Gigli” e, in origine, costituiva porzione di un più ampio piazzale di pertinenza

dei fabbricati artigianali/industriali ubicati nel limitrofo appezzamento di terreno di proprietà Laneco s.r.l. .



Fotografia n. 1 – Presa aerea della zona di interesse con individuazione dell’opera pubblica (fonte Google maps)

Al Catasto Terreni del medesimo comune, il bene di cui si discute è oggi censito nel Foglio di Mappa 7, P.lla 697, Ente Urbano di mq 450: nella successiva Figura n. 1 è riportato un estratto della mappa catastale dove l’area è individuata da una velatura di colore arancione

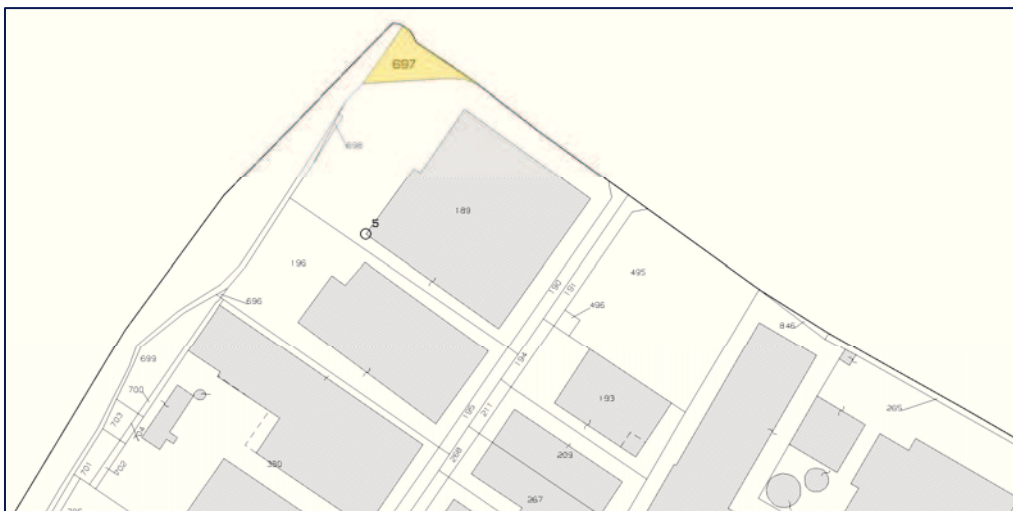


Figura n. 1 – Estratto della mappa catastale

Per una migliore comprensione, nella seguente Figura n. 2 viene mostrata (con le dovute approssimazioni del caso) una sovrapposizione tra la mappa catastale e la presa aerea di zona.

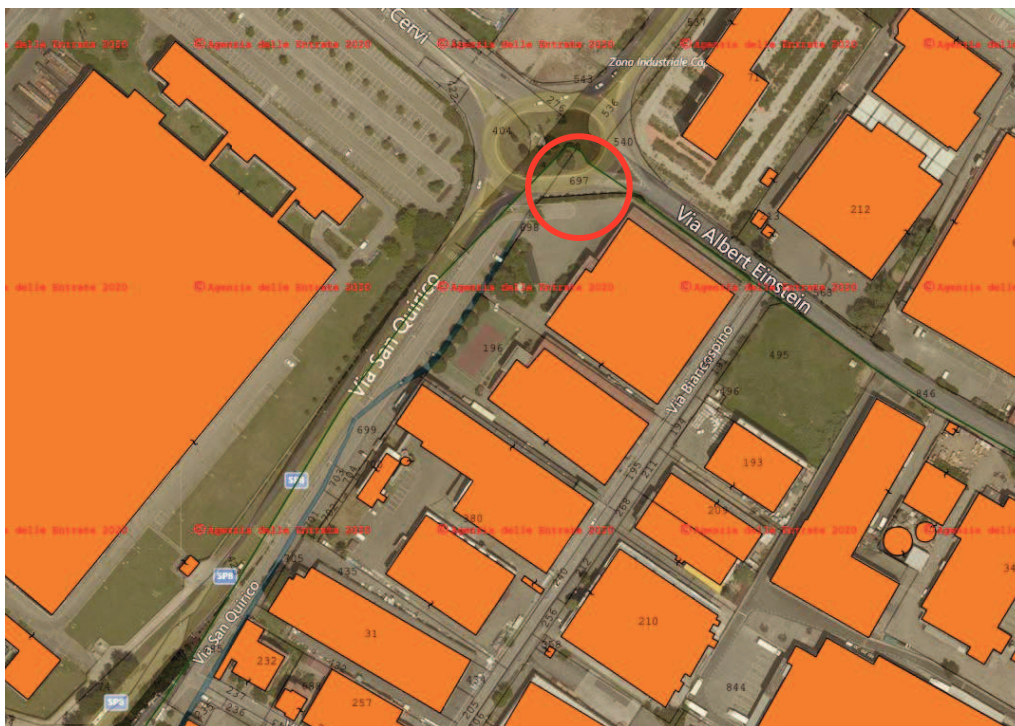


Figura n. 2 – Presa aerea della zona di interesse con sovrapposizione della mappa catastale (fonte Geolive)

Come mostrato nelle Fotografie n.1 e n. 2 nell'Allegato n. 1 alla presente memoria, l'area di ubicazione ha carattere prettamente commerciale/produttivo, è posta ai margini del confine comunale in posizione baricentrica tra Firenze e Prato ed è ben collegata alla viabilità sia di breve che di lungo raggio (assai prossimo anche il casello dell'Autostrada A1).

I fabbricati di cui l'area in origine costituiva pertinenza (fotografie dalla n. 3 alla n. 5), si configurano in un complesso immobiliare formato da quattro capannoni ad un solo piano fuori terra, di forma rettangolare regolare e tra loro affiancati, con copertura voltata cui è annesso, sull'angolo ovest del complesso,

una porzione di due piani fuori terra con funzione direzionale avente ingressi indipendenti,

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via San Quirico attraverso un contro viale denominato Via del Biancospino delimitato da marciapiedi e piantumazioni (Fotografia n. 6), mentre tutto il perimetro è recintato da una inferriata metallica che poggia su un muretto in cls. (Fotografia n. 7).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, tale complesso trova rappresentazione nel Foglio di Mappa 7, P.lla 189, subalterni da 505 a 511.

2. Inquadramento urbanistico

Secondo quanto indicato nel R.U.C. vigente (adottato con Delibera C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con Delibera C.C. n. 90 del 20.07.2005 con successive modifiche ed integrazioni) le aree di interesse hanno la seguente destinazione:

- Area trasformata in viabilità: parte *“Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto”* di cui all'art.89 delle N.T.A. , parte *“Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano”* di cui all'art. 90 delle N.T.A. con annessi *“Itinerari pedo-ciclabile”* di cui all'art. 93 delle N.T.A. e parte in *“Verde di rispetto”* di cui all'art. 95 delle N.T.A. .

Analizzando i dispositivi delle norme richiamate, in nessun caso è oggi consentita l'edificazione dell'area;

- Complesso immobiliare di proprietà Laneco s.r.l.: l'intera costruzione è censita in categoria *“DI - Aree produttive da consolidare”* di cui all'art. 121 delle N.T.A. del R.U.C. il quale indica che:

“1. Sono le zone industriali ed artigianali, già urbanizzate e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione di completamento;

2. Vi sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00;
- rapporto di copertura RC 50%;
- altezza massima H_{max} mt 12,00;
- rapporto di permeabilità RP 25%.

3. Nelle aree produttive da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva;
- di servizio;
- commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

4. Negli edifici produttivi di consistenza superiore a mq 1000 di superficie utile lorda è ammessa la realizzazione di un alloggio per i titolari, gestori o custodi dell'attività.

L'alloggio ammesso non può avere Superficie utile abitabile superiore a mq 120;

5. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le seguenti limitazioni :

a) agli edifici classificati "R" si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;

b) negli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice U_f ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici;

6. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dei parametri di cui al comma 2. Eventuali eccedenze volumetriche dell'edificio esistente non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero”.

Ai fini di una migliore comprensione, nella seguente Figura n. 3 viene mostrato un estratto significativo dello Strumento Urbanistico richiamato, con individuate le aree di cui si discute.

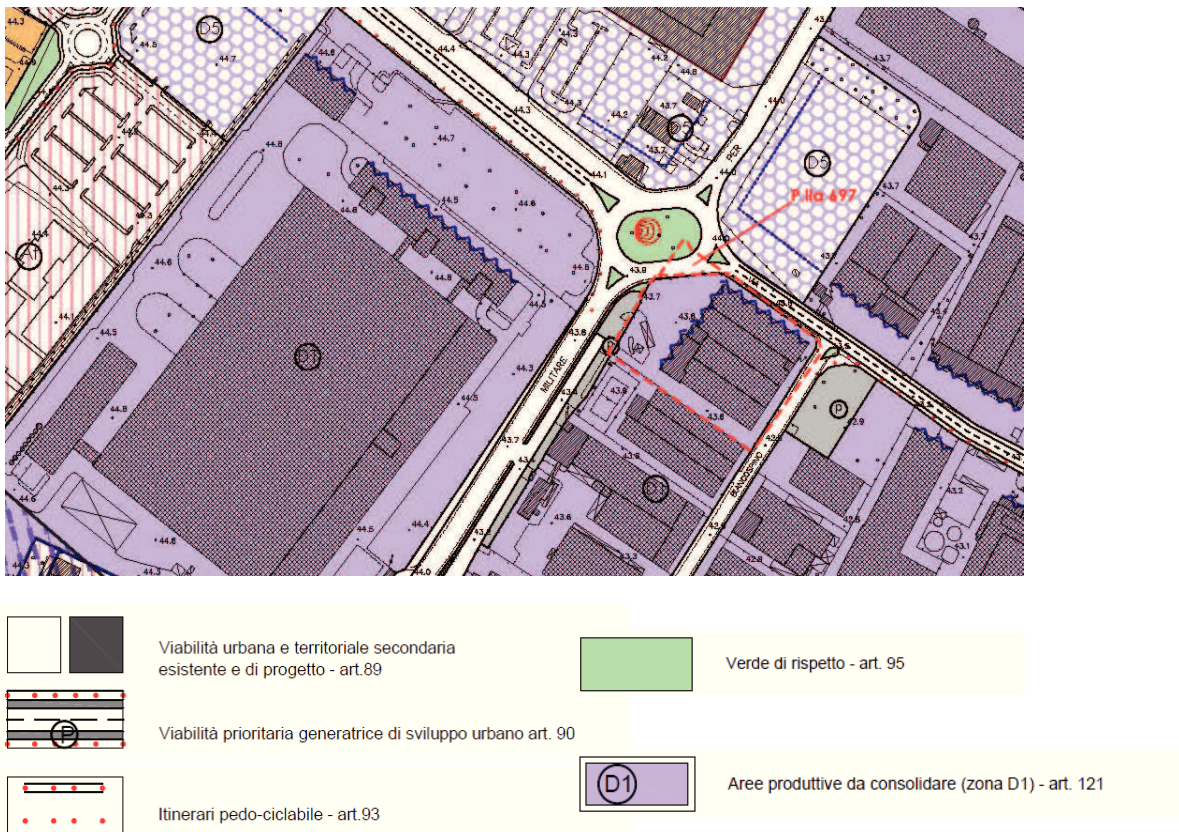


Figura n. 3 – Estratto dal R.U.C. vigente

3. Iter della procedura di trasformazione dell'area

In data 30.06.1995 la Giunta Municipale del Comune di Campi Bisenzio approvava con Delibera n. 848 il progetto esecutivo del Piano Particolareggiato

3/C in Via Fratelli Cervi.

Con successiva Delibera n. 88 del 26.01.1996, la stessa Giunta Comunale rivedeva ed adeguava il progetto di cui alla Delibera n. 848/1995.

Con successiva Delibera n. 432 del 19.04.1996, veniva approvato il Piano Particellare di Esproprio cui il Comune di Campi Bisenzio attribuiva funzione di Dichiarazione di Pubblica Utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere.

Con successiva Ordinanza n. 161/1996 del 29.04.1996, il Comune disponeva *“l’occupazione di urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione dell’intervento”* e, contestualmente, incaricava i funzionari comunali di redigere lo stato di consistenza del terreno di interesse per la sua immissione in possesso, che avveniva il giorno 12.06.1996.

La procedura ablativa del bene di interesse non veniva perfezionata ma le aree occupate venivano comunque trasformate.

Con ricorso del 25.05.2016, Laneco s.r.l. adiva il T.A.R. Toscana al fine di vedersi riconosciuti tutti i danni cagionati dallo spossessamento, di fatto, dell’area necessaria alla realizzazione della rotatoria, cui faceva seguito l’emissione della richiamata Sentenza n. 1022/2020 dell’8.07.2020 (pubblicata il 31.08.2020) i cui contenuti sono stati accennati nelle premesse alla presente nota e che verranno comunque meglio analizzati nel prosieguo della medesima.

4. Determinazione delle indennità per l’acquisizione dell’area con procedura ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001

Ai fini della determinazione delle precise indennità da corrispondere per l’acquisizione dell’area di cui si discute, si dovrà analizzare il combinato disposto dall’art. 42-bis D.P.R. 327/2001 *“Utilizzazione senza titolo di un bene*

per scopi di interesse pubblico”¹ assieme a quanto precisamente indicato nella

-
- ¹ “1. 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 forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.
2. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche durante la pendenza di un giudizio per l'annullamento degli atti di cui al primo periodo del presente comma, se l'amministrazione che ha adottato l'atto impugnato lo ritira. In tali casi, le somme eventualmente già erogate al proprietario a titolo di indennizzo, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.
3. 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 e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. 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.
4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2.
5. Se le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono applicate quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, ovvero quando si tratta di terreno destinato a essere attribuito per finalità di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, il provvedimento è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfetaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale; in tal caso l'autorità amministrativa, con oneri a carico dei soggetti beneficiari, può procedere all'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio dei soggetti, privati o pubblici, titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze o che svolgono servizi di interesse pubblico nei settori dei trasporti, telecomunicazioni, acqua o energia.
7. L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo né dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale.
8. Le disposizioni del presente articolo trovano altresì applicazione ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, ma deve essere comunque rinnovata la valutazione di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione; in tal caso, le somme

Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1022/2020 (Allegato n. 2).

Ai fini del calcolo dell'indennizzo complessivo da corrispondere al proprietario del bene oggetto del provvedimento di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis, come da consolidato orientamento giurisprudenziale occorrerà valutare i seguenti indennizzi economici:

1. Pregiudizio patrimoniale, come previsto dai co. 1 e 3 dell'art. 42 bis e, secondo quanto espressamente indicato nella Sentenza del T.A.R. n. 1022/2020, da determinarsi sommando “a) il prezzo di mercato del resede occupato da calcolarsi sulla base della volumetria realizzabile sull'area occupata in base all'indice di edificabilità posseduto dalla stessa; qualora tale indice fosse totalmente esaurito dovrà tenersi conto del prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile; b) il deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinenziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio”;
2. Pregiudizio non patrimoniale, da determinarsi ai sensi del co. 1 dell'art. 42 bis “forfetariamente nella misura del 10% del valore venale del bene”, ovvero nel valore che sarà determinato ai sensi di quanto indicato nel punto 1 del presente elenco;
3. Indennità di occupazione illegittima, per le annualità oltre quelle di valenza dell'occupazione legittima fino all'attualità, da determinarsi secondo quanto indicato dal co. 3 del richiamato art. 42 bis ovvero “Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se

già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo”.

dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del 5% annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma [valore venale dell'area]”.

Sotto tale aspetto, preme evidenziare che la richiamata Sentenza del T.A.R. n. 1022/2020, che peraltro prevede le medesime modalità di calcolo di tale indennizzo, indica espressamente che, avendo la parte ricorrente richiesto il ristoro per il danno subito solo in data 16.04.2012, *“Il diritto al risarcimento da mancata disponibilità del bene per le annualità di occupazione illecita che vanno dal 28.04.2001 al 16.04.2007 **deve considerarsi prescritto**”.*

Tale voce di danno dovrà quindi essere determinata unicamente dal 17.04.2007 *“fino alla data della sentenza”* richiamata.

§

Per quanto attiene, invece, il periodo di occupazione legittima (dal 29.04.1996 al 28.04.2001), ovvero per l'intervallo di valenza “legale” del provvedimento di *“occupazione di urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione dell'intervento”* (5 anni dalla emanazione dell'Ordinanza n. 161/1996), si riporta che, come indicato nel parere espresso dall'Avv. Anna Barbera per conto del Comune di Campi Bisenzio (vedi Allegato n. 3), la società Laneco ha richiesto al Comune di Campi Bisenzio la corresponsione delle somme a titolo di indennità per occupazione legittima con lettera a firma dell'Avv. Franco Dino Campagna del 03.11.2011 trasmessa con comunicazione raccomandata A/R in data 04.11.2011.

Sempre secondo quanto indicato nel richiamato parere e come da consolidato orientamento Giurisprudenziale², essendo trascorsi più di dieci

² Ex multis: Cass. Sez. n. 17111/2004, n. 21750/2004, n. 13888/2003, n. 10979/1992, n.

anni tra la maturazione del diritto ai ratei annuali dell'indennità di occupazione legittima via via maturati dal 29.04.1996 al 28.04.2001 e l'invio di quest'ultima lettera, si può ritenere compiuta la prescrizione decennale del diritto medesimo.

Nessuna indennità sarà quindi calcolata per il richiamato periodo di occupazione legittima.

Nel prosieguo della memoria, si provvederà quindi alla determinazione delle singole indennità secondo le modalità di calcolo illustrate nel presente paragrafo.

4.1 Determinazione del pregiudizio patrimoniale

Come già indicato, la Sentenza del T.A.R. n. 1022/2020 indica che per la determinazione del valore venale dell'area si dovrà in primo luogo valutare la possibile volumetria realizzabile su tale terreno in base all'eventuale indice di edificabilità posseduto dalla stessa.

Sulla scorta di quanto riportato nella relazione di stima redatta in data 30.09.2020 dal Geom. Enzo Arnone (tecnico di parte di Laneco s.r.l.), riportata in copia nell'Allegato n. 4 alla presente memoria, nell'epoca ante occupazione il complesso immobiliare di proprietà Laneco consisteva nelle seguenti superfici unitarie (escludendo superfici accessorie che, per loro natura, non determinano volume quali balconi e terrazzi, quindi non di interesse ai fini della presente stima):

- Destinazione industriale o commerciale, piano terra
(capannoni)..... mq 3.336,91
- Destinazione uffici o alloggio per il custode, piano terra mq
391,74 e primo mq 359,75 (palazzina all'angolo Ovest del

7210/90, n. 7952/91.

complesso)	mq	751,49
– Piazzale esterno.....	mq	3.525,46

Secondo quanto riferito, l'ingombro planimetrico del complesso (pari alla superficie ai piani terra dei fabbricati che lo compongono) è quindi pari a mq $3.336,91 + \text{mq } 391,74 = \text{mq } 3.728,65$.

Come indicato nel paragrafo 2 della presente memoria, il R.U.C. vigente, per la categoria specifica in cui è censito il complesso in analisi (D1), ammette interventi di edificazione anche in ampliamento purchè nel rispetto dei presenti parametri generali:

- *indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00;*
- *rapporto di copertura RC 50%;*
- *altezza massima H_{max} mt 12,00;*
- *rapporto di permeabilità RP 25%.*

Considerando le consistenze ante occupazione, dove la superficie planimetrica dei fabbricati era (ed è tutt'oggi) pari a mq 3.728,65 mentre quella del residuo piazzale (incluso anche l'area trasformata) era pari a mq 3.525,46, si rileva che l'intera superficie del lotto considerato era pari, in origine, a mq $3.728,65 + \text{mq } 3.525,46 = \text{mq } 7.254,11$.

Le norme attuali, tre le altre, consentono un rapporto di copertura del lotto non superiore al 50%: si ricava pertanto che la superficie massima di ingombro a terra degli edifici non deve essere superiore a mq $7.254,11 \times 50\% = \text{mq } 3.627,05$.

Dato che 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 trovava a ridosso della sede stradale (dalla quale, nel caso, eventuali costruzioni devono

essere mantenute a debita distanza), ritiene lo scrivente che – allo stato attuale – non sono consentiti interventi in ampliamento planimetrico delle attuali consistenze.

Di tale avviso pare essere anche il Geom. Arnone che, nella propria memoria, non accenna a tale ipotesi ai fini valutativi.

Ai fini della determinazione del valore venale dell'area occupata, si dovrà quindi provvedere secondo quanto indicato in subordine nel dispositivo della Sentenza n. 1022/2020, ovvero ricavando il *“prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile”*.

Ritenendo che con tale ultima indicazione si sia voluto intendere l'individuazione di un'area destinata a parcheggio pertinenziale ad un capannone, ovvero una tipologia edilizia analoga a quella di cui l'area trasformata costituiva in origine pertinenza, si riportano qui di seguito i parametri generali dello specifico mercato immobiliare attuale, ricavabili dalle principali pubblicazioni del settore:

Borsino Immobiliare – Zona industriale Pantano, Fornello, Tre ville

- Magazzini: Valore minimo €/mq 440,36, Valore medio €/mq 695,38, Valore massimo €/mq 950,41;
- Laboratori: Valore minimo €/mq 425,48, Valore medio €/mq 656,83, Valore massimo €/mq 888,17;
- Capannoni tipici: Valore minimo €/mq 425,48, Valore medio €/mq 656,83, Valore massimo €/mq 888,17;
- Capannoni produttivi: Valore minimo €/mq 396,86, Valore medio €/mq 613,90, Valore massimo €/mq 830,93.

Banca dati Immobiliare – Zona Suburbana E5/Zona industriale Pantano-Fornello- Tre Ville

- Magazzini in stato conservativo normale, Valore minimo €/mq 700,00, Valore massimo €/mq 1.100,00;
- Capannoni industriali in stato conservativo normale, Valore minimo €/mq 500,00, Valore massimo €/mq 900,00;
- Capannoni tipici in stato conservativo normale, Valore minimo €/mq 600,00, Valore massimo €/mq 1.100,00;
- Laboratori in stato conservativo normale, Valore minimo €/mq 600,00, Valore massimo €/mq 1.000,00

La ricerca sui principali portali di agenzie immobiliari assieme alle conoscenze professionali dello scrivente, hanno confermato le indicazioni di mercato suddette.

Considerando la conformazione, l'ubicazione, lo stato generale di manutenzione degli edifici³ e, più in generale, tutte le caratteristiche incidenti sulla sua valutazione, si può ritenere equo attribuire all'intero complesso edificato di interesse un valore di stima di **€/mq 1.000,00**.

Tenendo presente la usuale prassi del mercato immobiliare di riferimento e secondo anche quanto precisamente indicato nel disciplinare estimativo redatto dall'Agenzia delle Entrate⁴, è quindi possibile individuare mediante un opportuno coefficiente di ragguglio il valore dell'area scoperta a servizio del complesso, che viene determinato nella misura del 10% del valore attribuito all'edificato.

Si avrà pertanto che il valore dell'area interessata dall'opera pubblica, nel

³ Il Geom. Arnone nella propria memoria riporta che *“le caratteristiche del complesso edilizio sono quelle tipiche risalenti all'epoca di costruzione (anni '70) in relazione alla destinazione d'uso. Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è buono”*.

⁴ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

caso fosse rimasta in carico alla proprietà Laneco s.r.l. nella sua originaria destinazione, sarebbe pari, all'attualità, ad €/mq $1.000,00 \times 10\% = \text{€mq } 100,00$.

Ricordando che la superficie del lotto oggetto della presente memoria è pari a mq 450, il conseguente valore venale è quindi quantificabile in complessivi mq $450 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 45.000,00$.

§

Come richiamato in precedenza, la Sentenza n. 1022/2020 del T.A.R. Toscana prevede inoltre che, oltre al danno per la perdita di possesso del bene in questione, si debba indennizzare anche il *“deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinenziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio”*.

Ovvero determinare il *“valore complementare”* così come previsto anche dall'art. 33 del D.P.R. 327/2001 il quale indica che, *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”*.

Sotto tale aspetto, si ricorda che la porzione di resede trasformata è pari a mq 450 mentre, in origine, l'intero piazzale aveva una consistenza dichiarata pari a circa mq 3.525,46: l'attuale superficie del piazzale è quindi pari a mq 3.075,46.

Considerando che la superficie dei capannoni (ovvero quella al cui servizio è stato realizzato l'antistante piazzale) è stata indicata in circa mq 3.336,91, si ritiene che lo spazio esterno, anche nella sua attuale conformazione, sia comunque più che sufficiente a consentire una agevole conduzione delle attività nel complesso immobiliare.

Dall'osservazione dello stato dei luoghi, l'ingresso alla proprietà è comunque agevole e lo spazio di manovra sufficiente anche per mezzi di grandi dimensioni.

Si deve inoltre rilevare che la realizzazione della nuova viabilità ad alto scorrimento modificando gli originari tracciati viari, se da un lato ha comportato la perdita di una porzione del piazzale, dall'altro ha conferito al complesso residuo una posizione commerciale di sicuro maggior vantaggio rispetto alla situazione precedente, oltre che una maggiore identificazione e facilità nel raggiungerlo dalle principali vie di comunicazioni in zona.

Caratteristiche che, si ritiene, sono sicuramente apprezzate dal mercato anche nel caso di una eventuale, futura, sua trasformazione in un edificio a vocazione maggiormente commerciale rispetto alla destinazione attuale.

Basti infatti pensare che, ogni anno, circa 18/20 milioni di visitatori⁵ si dirigono nella struttura commerciale “*I Gigli*”, posizionata giusto di fronte al compendio in analisi (si vedano le fotografie nell'apposito allegato), uno dei cui accessi principali è ubicato al di là della rotonda di cui si discute.

Per tali ragioni, ritiene lo scrivente che l'eventuale diminuzione di valore del complesso immobiliare di Laneco s.r.l. in conseguenza della perdita di una porzione del piazzale pertinenziale sia sicuramente compensata dall'aumento di valore per la più favorevole ubicazione determinata dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Nella presente stima, si considererà quindi nullo l'ipotizzato danno patrimoniale alla porzione immobiliare rimasta in carico a Laneco s.r.l. .

Il “*pregiudizio patrimoniale*” di cui all'art. 42 bis, richiamato anche nel

⁵ <https://igigli.it/it/gigli/press-area#:~:text=I%20Gigli%20coprono%20una%20superficie,oltre%2019%20milioni%20di%20persone.>

dispositivo della sentenza richiamata, sarà quindi considerato unicamente pari al valore venale dell'area trasformata, valutato in € 45.000,00.

4.2 Determinazione del pregiudizio non patrimoniale

Come indicato al comma 1 dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 già richiamato, nel caso di acquisizione di un'area utilizzata e modificata senza titolo, spetta ai proprietari un ulteriore indennizzo per il "*pregiudizio non patrimoniale*" da liquidarsi "*forfetariamente nella misura del dieci per cento del valore venale del bene*".

Avendo determinato nel precedente paragrafo un valore venale per l'area in esame di € 45.000,00 , ne consegue che il danno non patrimoniale prima descritto sia pari ad $€ 45.000,00 \times 10\% = € 4.500,00$.

4.3 Determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo

Per il periodo di occupazione senza titolo, spetta – ai sensi dell'art. 42 bis – una indennità pari "*all'interesse del 5% annuo sul valore venale dell'area*", valutato anch'esso per ogni anno di occupazione.

Ricordando che la Sentenza n. 1022/2020 del T.A.R. Toscana riporta che "*Il diritto al risarcimento da mancata disponibilità del bene per le annualità di occupazione illecita che vanno dal 28.04.2001 al 16.04.2007 deve considerarsi prescritto*", tale voce di danno dovrà quindi essere determinata unicamente dal 17.04.2007 all'attualità⁶.

Preme inoltre evidenziare che secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato⁷ "*alle somme dovute per il periodo di occupazione illegittima*

⁶ Nella Sentenza si riporta la dizione "*fino alla data della sentenza*" (8.07.2020) in quanto in tale ambito non era ancora certo se il Comune avrebbe adito alla restituzione del bene o alla procedura ex art. 42 bis.

⁷ T.A.R. Campania, sentenza n. 2520 del 11.05.2009.

vanno aggiunti la rivalutazione monetaria, secondo indice Istat dei prezzi al consumo, e gli interessi legali sulle somme anno per anno rivalutate”.

§

Al fine di determinare il valore dell’area di interesse in ciascun anno di occupazione, si ritiene utile adeguarne la stima determinata all’attualità utilizzando quali riferimenti i dati contenuti nei rapporti semestrali prodotti dall’O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare, fonte Agenzia delle Entrate).

Sebbene tali indici contengano adeguate approssimazioni sui valori di stima unitaria delle singole categorie di immobili considerati, ben rappresentano – invece – gli andamenti del mercato immobiliare nelle specifiche località.

Attraverso una specifica analisi del mercato immobiliare della categoria di interesse (capannoni) nella zona di ubicazione considerata (Campi Bisenzio “Zona E5 – Zona Industriale Pantano - Fornello - Tre Ville”) e per il periodo di interesse (2007/2020) è quindi possibile ricostruire l’andamento delle quotazioni medie della tipologia edilizia analoga a quella considerata (capannoni) e, per interpolazione, ottenere le variazioni percentuali anno per anno rispetto al valore determinato all’attualità.

Mediante opportune operazioni di calcolo sarà quindi possibile rapportare il valore di stima valutato nel precedente paragrafo 4.1 ai singoli anni di interesse (rivalutandolo o devalutandolo, a seconda dell’andamento del mercato), come mostrato nella Tabella n. 3 alla pagina seguente:

Anno	Quotazioni O.M.I. (€)		Quotazione media O.M.I. (€)	Valore stimato al 2020 (€/mq)	Differenza media su valore stimato 2020 (%)	Valore di stima parametrato (€/mq)
	Min (€/mq)	Max (€/mq)				
2020	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 850,00	€ 1.000,00	0,00%	€ 1.000,00
2019	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 850,00	€ 1.000,00	0,00%	€ 1.000,00
2018	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 850,00	€ 1.000,00	0,00%	€ 1.000,00
2017	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 850,00	€ 1.000,00	0,00%	€ 1.000,00
2016	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 850,00	€ 1.000,00	0,00%	€ 1.000,00
2015	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2014	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2013	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2012	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2011	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2010	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1.000,00	5,88%	€ 1.058,82
2009	€ 690,00	€ 1.200,00	€ 945,00	€ 1.000,00	11,18%	€ 1.111,76
2008	€ 690,00	€ 1.200,00	€ 945,00	€ 1.000,00	11,18%	€ 1.111,76
2007	€ 690,00	€ 1.200,00	€ 945,00	€ 1.000,00	11,18%	€ 1.111,76

Tabella n. 3 – Determinazione variazione valore unitario di stima medio per capannoni (2007/2020)

Sulla scorta di tali indici di stima, si potrà quindi determinare, anno per anno, il valore dell'area trasformata secondo la formula già adottata (superficie area (mq) × valore unitario (€/mq) × 10%) e su tali importi determinare i corrispettivi per le indennità di occupazione illegittima (5% di interesse annuo sul valore dell'area trasformata, valutato appunto per ciascun periodo), come riportato nella seguente Tabella n. 4:

Periodo		Valore di Stima unitario (€/mq)	Superficie Area (mq)	Valore di Stima (€)	Durata occupazione (mesi)	Indennità di occupazione ilegittima (5% annuo di interesse su Valore di stima) (€)
Dal	Al					
17/04/2007	16/04/2008	€ 1.111,76	450	€ 50.029,41	12	€ 2.501,47

17/04/2008	16/04/2009	€ 1.111,76	450	€ 50.029,41	12	€ 2.501,47
17/04/2009	16/04/2010	€ 1.111,76	450	€ 50.029,41	12	€ 2.501,47
17/04/2010	16/04/2011	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2011	16/04/2012	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2012	16/04/2013	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2013	16/04/2014	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2014	16/04/2015	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2015	16/04/2016	€ 1.058,82	450	€ 47.647,06	12	€ 2.382,35
17/04/2016	16/04/2017	€ 1.000,00	450	€ 45.000,00	12	€ 2.250,00
17/04/2017	16/04/2018	€ 1.000,00	450	€ 45.000,00	12	€ 2.250,00
17/04/2018	16/04/2019	€ 1.000,00	450	€ 45.000,00	12	€ 2.250,00
17/04/2019	16/04/2020	€ 1.000,00	450	€ 45.000,00	12	€ 2.250,00
17/04/2020	31/12/2020	€ 1.000,00	450	€ 45.000,00	8	€ 1.500,00
						€ 32.298,53

Tabella n. 4 – Determinazione indennizzo occupazione senza titolo

Su tali importi, valutati durante tutto il periodo, si dovranno poi aggiungere rivalutazione monetaria secondo l'indice Istat dei prezzi al consumo (ultimo dato disponibile 31.10.2020) e gli interessi legali sulle somme anno per anno rivalutate alla data di stesura della presente, come indicato nella seguente Tabella n. 5:

Periodo		Indennità di occupazione illegittima (€)	Indennità di occupazione rivalutata al 31/10/2020 (€)	Interessi legali su indennità rivalutate al 01/12/2020 (€)
Dal	Al			
17/04/2007	16/04/2008	€ 2.501,47	€ 2.811,65	€ 437,99
17/04/2008	16/04/2009	€ 2.501,47	€ 2.784,14	€ 350,17
17/04/2009	16/04/2010	€ 2.501,47	€ 2.739,11	€ 278,26
17/04/2010	16/04/2011	€ 2.382,35	€ 2.541,97	€ 229,13
17/04/2011	16/04/2012	€ 2.382,35	€ 2.463,35	€ 177,76
17/04/2012	16/04/2013	€ 2.382,35	€ 2.434,76	€ 114,82
17/04/2013	16/04/2014	€ 2.382,35	€ 2.422,85	€ 64,24
17/04/2014	16/04/2015	€ 2.382,35	€ 2.430,00	€ 43,67
17/04/2015	16/04/2016	€ 2.382,35	€ 2.439,53	€ 33,76
17/04/2016	16/04/2017	€ 2.250,00	€ 2.265,75	€ 27,49

17/04/2017	16/04/2018	€ 2.250,00	€ 2.256,75	€ 23,79
17/04/2018	16/04/2019	€ 2.250,00	€ 2.236,50	€ 13,63
17/04/2019	16/04/2020	€ 2.250,00	€ 2.238,75	€ 0,61
17/04/2020	01/12/2020	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ -
		€ 32.298,53	€ 33.565,11	€ 1.795,32

Tabella n. 5 – Determinazione rivalutazione ed interessi legali sull'indennizzo occupazione senza titolo (2007/2020)

Le indennità di occupazione determinate per il periodo 2007/2020, rivalutate al 31.10.2020 (ultimo dato ISTAT disponibile) ed applicando su ciascuna annualità gli interessi legali fino alla data di stesura della presente, ammontano quindi a complessivi € 33.565,11 + € 1.795,32 = € **35.360,43**.

5. Conclusioni

Nella presente memoria sono state analizzate e descritte le caratteristiche di un'area posta nel comprensorio comunale di Campi Bisenzio, in angolo tra la Via San Quirico e la Via Einstein, in origine di proprietà Laneco s.r.l. ed trasformata dal Comune per la realizzazione di un ampliamento della viabilità.

Ai fini di una sua acquisizione mediante procedura ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, sono stati poi analizzati i contenuti della disciplina in materia, inclusi i prevalenti orientamenti giurisprudenziali, e della Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1022/2020 (il cui giudizio aveva per oggetto l'area di interesse).

Mediante opportuno calcoli, sono quindi state determinate i seguenti indennizzi economici:

1. Pregiudizio patrimoniale, determinato secondo quanto indicato nella Sentenza del T.A.R. n. 1022/2020 in € 45.000,00
2. Pregiudizio non patrimoniale, determinato ai sensi del co. 1 dell'art. 42 bis in € 4.500,00
3. Indennità di occupazione legittima, intervenuta prescrizione

decennale dalla richiesta	€	0,00
4. <u>Indennità di occupazione senza titolo</u> , determinata dal 17.04.2007 all'attualità secondo quanto indicato dal co. 3 dell'art. 42 bis in € 32.298,53 oltre rivalutazione ed interessi di Legge per ulteriori € 3.061,90 e così per	€	<u>35.360,43</u>
SOMMA	€	84.860,43

Gli importi determinati ai fini della presente valutazione sono quindi quantificabili in € 45.000,00 + € 4.500,00 + € 35.360,43 = € **84.860,43** complessivi.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 19 Dicembre 2020

Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani



Allegati

1. Allegato Fotografico;
2. Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1022/2020;
3. Parere “*pro veritate*” espresso dall’Avv. Anna Barbera per conto del Comune di Campi Bisenzio;
4. Relazione estimativa del Geom. Arnone per Laneco s.r.l. (30.09.2020).

RELAZIONE DI STIMA

§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÁ LANECO S.R.L.)

§

Allegato n. 1

Allegato Fotografico



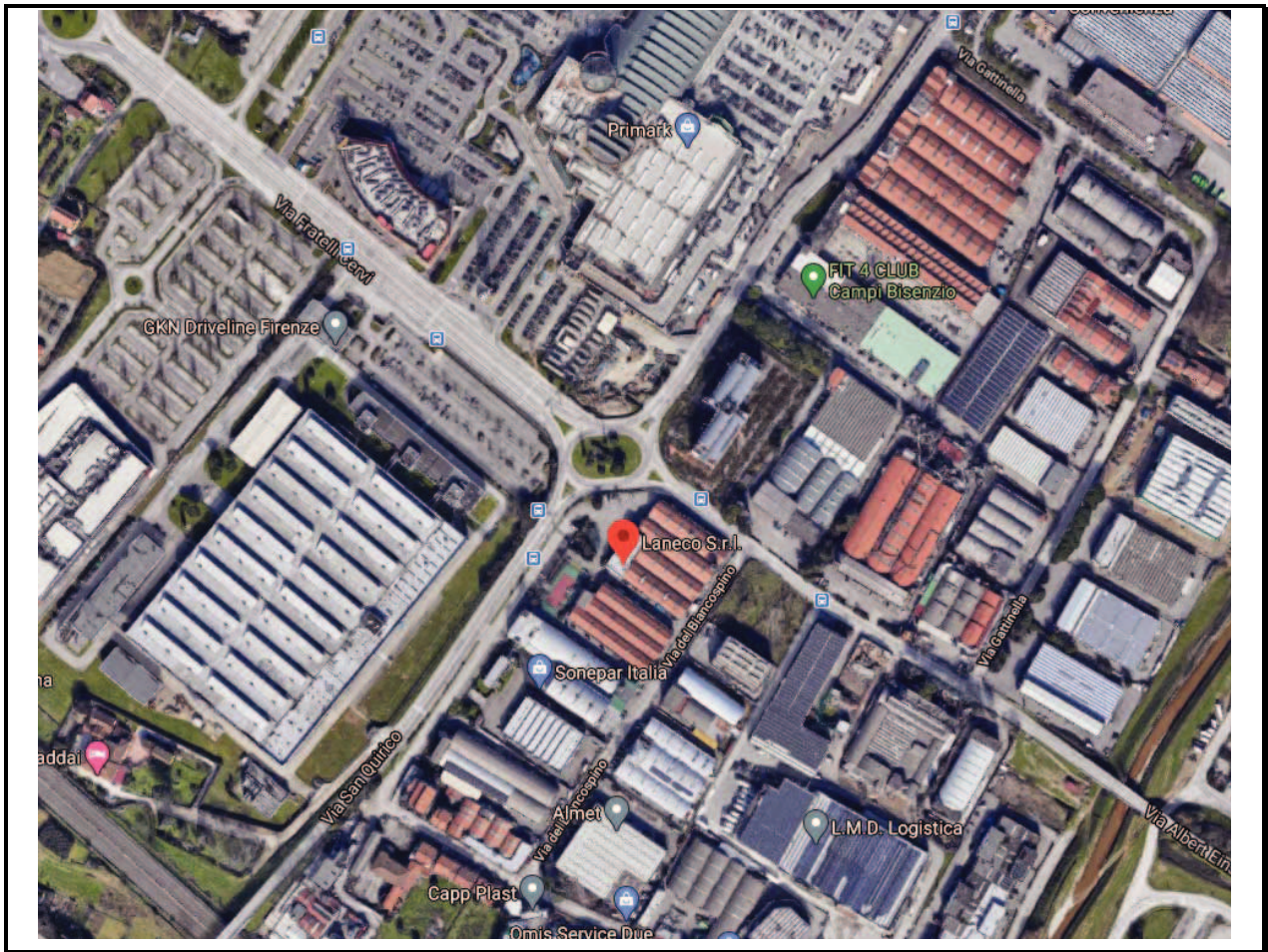


Foto n. 1
Presenza aerea della zona

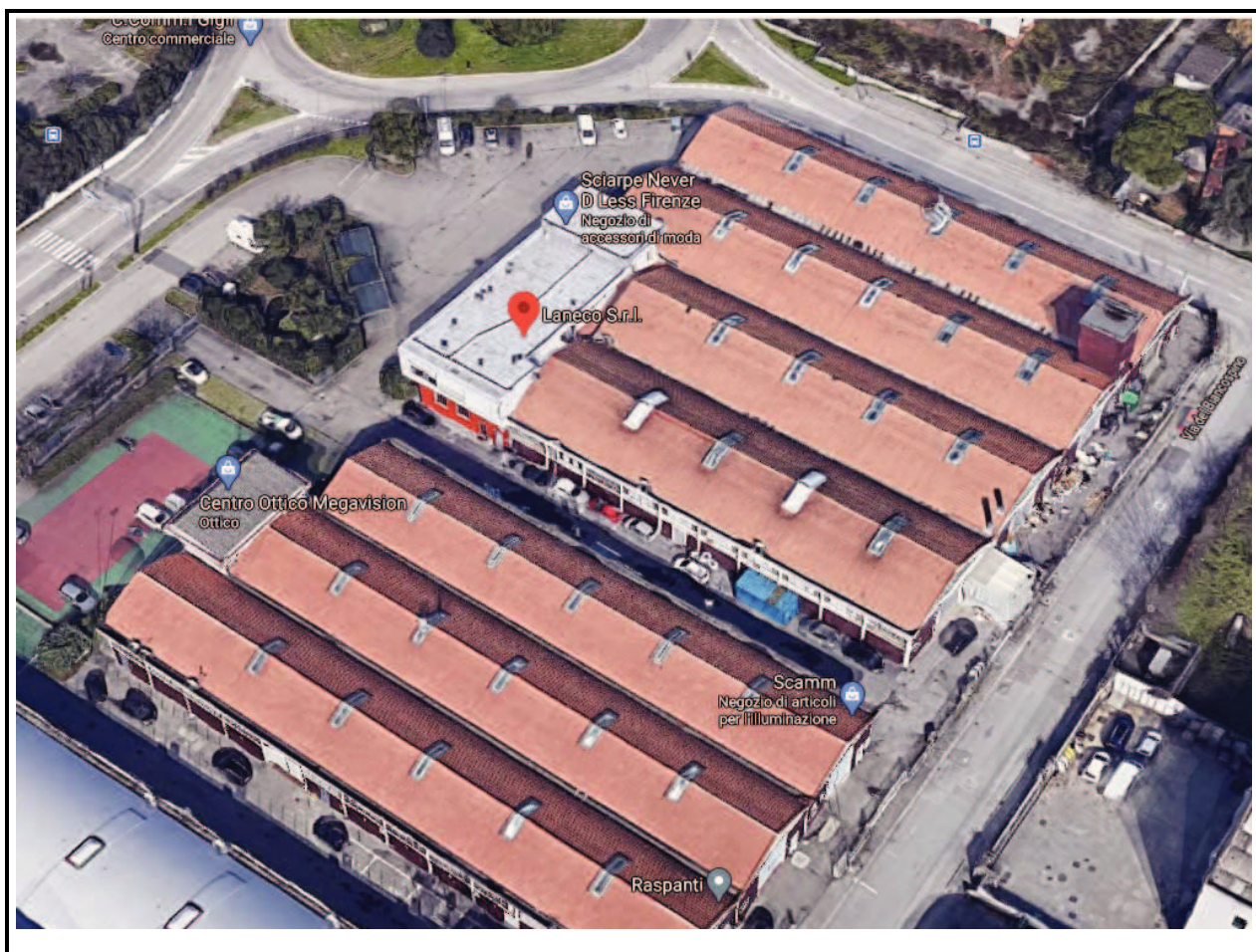


Foto n. 2
Vista dall'alto del complesso Laneco (sulla destra)

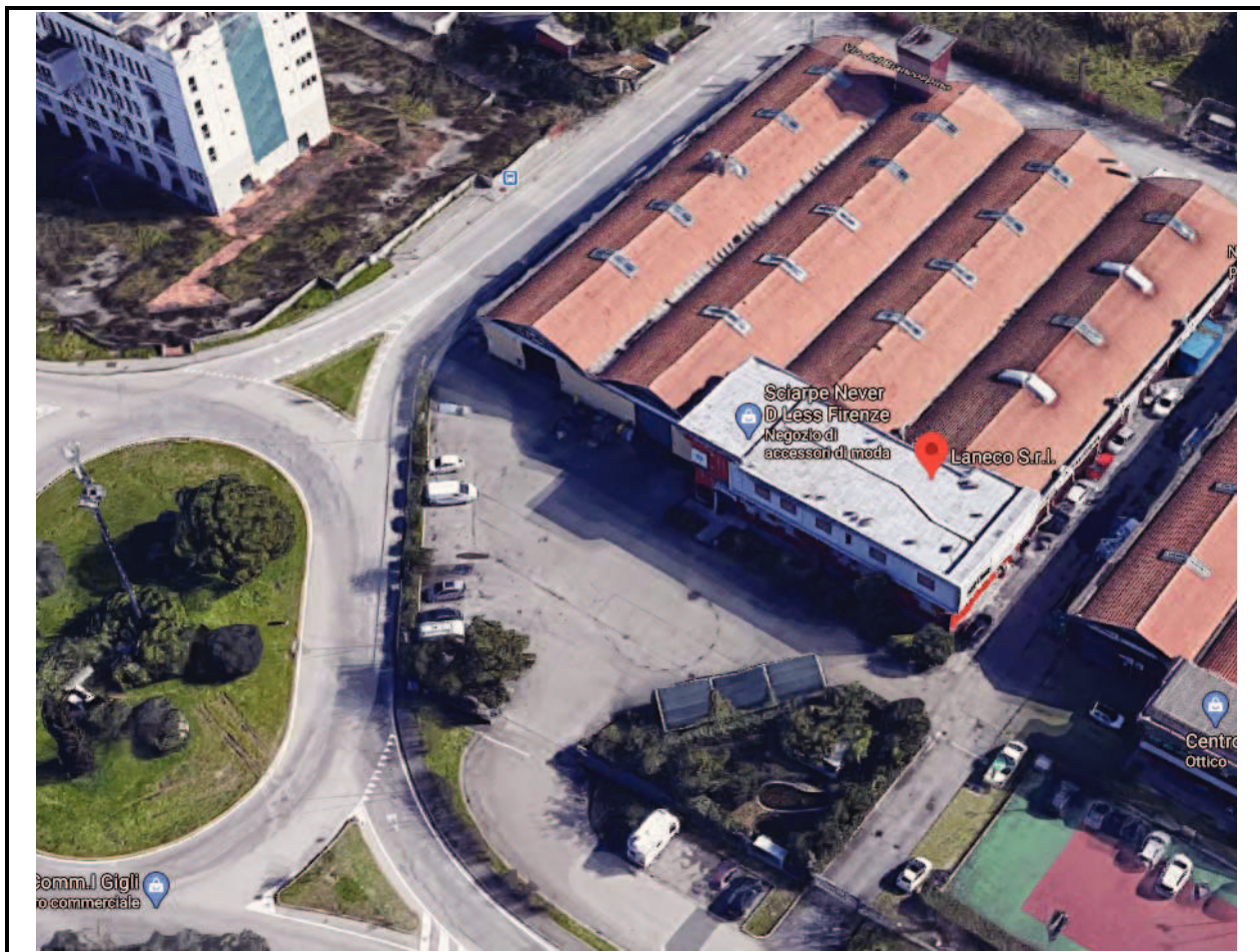


Foto n. 3
Vista dall'alto del complesso Laneco

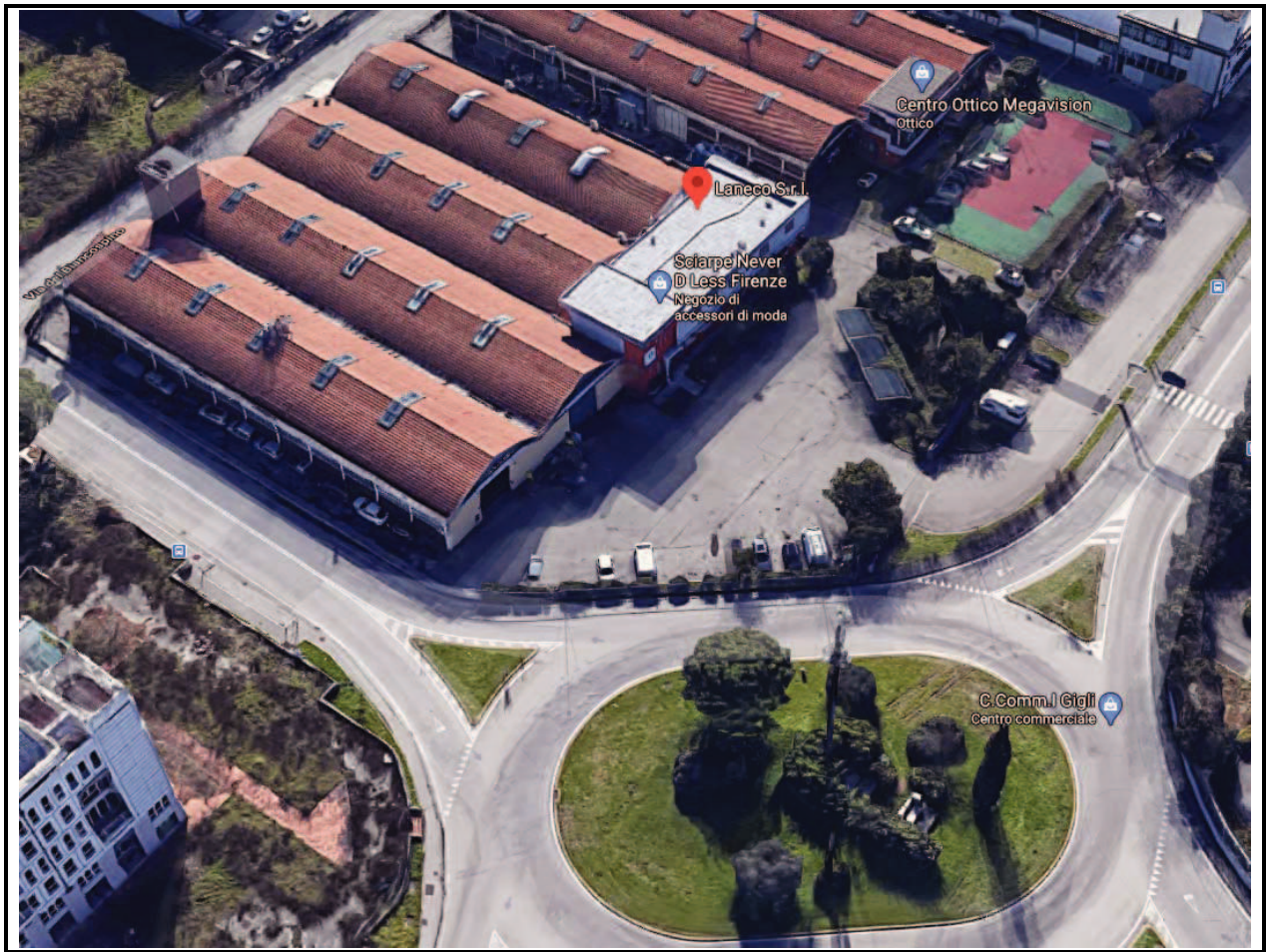


Foto n. 4
Vista dall'alto del complesso Laneco



Foto n. 5
Complesso Laneco visto dall'ingresso alla proprietà



Foto n. 6
Ingresso alla proprietà Laneco



Foto n. 7
Recinzione perimetrale del complesso

RELAZIONE DI STIMA

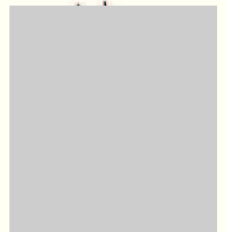
§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÀ LANECO S.R.L.)

§

Allegato n. 2

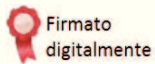
Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1022/2020



Pubblicato il 31/08/2020

N. 01022/2020 REG.PROV.COLL.

N. 00975/2016 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 975 del 2016, proposto da Laneco S.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Claudio De Santis, Francesco Paoletti, Daniele Cintelli, domiciliata digitalmente presso i registri di giustizia PEC;

contro

Comune di Campi Bisenzio, rappresentato e difeso dall'avvocato Silvia Barbera, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, via delle Mantellate, 9;

per la condanna della amministrazione intimata al risarcimento dei danni ai sensi del combinato disposto degli artt. 34 e 35 D.Lgs n. 80/98 e dell'art. 30 c.p.a.;

33 D.Lgs 80/98

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Campi Bisenzio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 luglio 2020 il consigliere Raffaello Gisondi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La ricorrente chiede il risarcimento del danno da occupazione *sine titulo* di un terreno di sua proprietà destinato a sede di un più ampio compendio produttivo. Essa afferma che il Comune di Campi Bisenzio avrebbe disposto l'occupazione d'urgenza nel mese di aprile del 1996, realizzando poi sull'area una opera pubblica senza mai emettere il decreto di espropriazione.

Si è costituito il Comune di Campi Bisenzio che ha formulato svariate eccezioni.

In primo luogo viene contestato il difetto di legittimazione attiva non avendo la ricorrente provato di essere proprietaria del terreno occupato.

Si tratta tuttavia di eccezione senza fondamento in quanto la ricorrente ha dimostrato di essere avente causa della Società nei confronti della quale a suo tempo fu disposta l'occupazione.

Anche l'eccezione di nullità del ricorso per difetto di specificità dei motivi è del tutto priva di pregio atteso che la norma invocata si riferisce ai giudizi di carattere impugnatorio e non a quelli risarcitori.

Ancora viene eccepita la mancata prova del danno patito.

Come si dirà l'unico danno che può essere accertato in questa sede è quello relativo alla temporanea perdita della detenzione dell'area. Si tratta di danno che, una volta accertata l'intervenuta occupazione non necessita di prova nell'*an* e nel *quantum* essendo la sua liquidazione espressamente prevista dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001. In ogni caso la giurisprudenza del giudice amministrativo di appello ha ampiamente chiarito che si tratta di danno *in re ipsa* (CDS, V, 3428/2019).

Viene poi eccepita la prescrizione del diritto al risarcimento.

Fermo restando che l'unico risarcimento di cui si può discutere in questa sede è quello detentivo, essendo le poste compensative correlate alla perdita del bene subordinate alla eventuale adozione del provvedimento *ex art. 42 bis* t.u.e., l'eccezione risulta parzialmente fondata.

Occorre premettere che fino ai cinque anni successivi dalla intervenuta occupazione di urgenza (29/04/1996) il compenso dovuto al proprietario ha natura indennitaria. E' solo con l'inutile scadenza di tale termine, intervenuta nella specie il 28/04/2001, che l'occupazione acquista natura illecita.

Nella specie il primo atto interruttivo con il quale la parte lesa ha chiesto un vero e proprio ristoro di natura risarcitoria è la lettera a firma dell'avvocato Campagni in data 16/04/2012.

Il diritto al risarcimento da mancata disponibilità del bene per le annualità di occupazione illecita che vanno dal 28/04/2001 16/04/2007 deve, quindi considerarsi prescritto.

Venendo al merito il ricorso deve essere accolto nei termini che seguono.

La Adunanza plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza n. 2 del 2020 ha definitivamente sancito che l'istituto della rinuncia abdicativa non trova cittadinanza nell'ordinamento in quanto è solo la p.a. che attraverso il provvedimento di acquisizione sanante può determinare l'effetto traslativo dell'area occupata.

Ne consegue che la domanda risarcitoria può mirare esclusivamente alla cessazione della situazione illecita o con la restituzione del terreno o con la sua definitiva acquisizione da parte della p.a.

Come si è anticipato prima che la p.a. si determini in un senso o in un altro il giudice amministrativo ha solo il potere di accertare il danno da mancata detenzione per ciascuna annualità di occupazione.

Nella specie per quanto sopra detto tale danno deve ritenersi sussistente dal 2007 fino alla data della sentenza.

Il predetto danno dovrà essere liquidato dal Comune di Campi Bisenzio nella misura del 5% (su base annua) della differenza fra il valore che l'intero compendio produttivo aveva prima della parziale occupazione e il minor valore che lo stesso ha acquisito successivamente.

In particolare, tale minor valore dovrà essere determinato sommando: a) il prezzo

di mercato del resede occupato da calcolarsi sulla base della volumetria realizzabile sull'ara occupata in base all'indice di edificabilità posseduto dalla stessa; qualora tale indice fosse totalmente esaurito dovrà tenersi conto del prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile; b) il deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinenziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione I, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie ai sensi di cui in motivazione e, per l'effetto: a) ordina al Comune di Campi Bisenzio di far cessare la situazione di illecita occupazione attraverso la restituzione del bene o la sua acquisizione ex art. 42 bis t.u.e. (qualora ne ricorrano i presupposti) entro e non oltre 6 mesi dalla notifica o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza

b) condanna il Comune di Campi Bisenzio al risarcimento del danno per la temporanea perdita della disponibilità dell'area da determinarsi per le annualità e secondo i criteri di cui in motivazione; c) condanna il Comune di Campi Bisenzio alla refusione delle spese legali che si liquidano nella misura di Euro 4.000 oltre IVA e c.p.a.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa;

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio, da remoto, del giorno 8 luglio 2020 con l'intervento dei magistrati:

Manfredo Atzeni, Presidente

Raffaello Gisondi, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Consigliere

L'ESTENSORE
Raffaello Gisondi

IL PRESIDENTE
Manfredo Atzeni

IL SEGRETARIO

RELAZIONE DI STIMA

§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÀ LANECO S.R.L.)

§

Allegato n. 3

Parere “*pro veritate*” espresso dall’Avv. Anna Barbera per conto del Comune
di Campi Bisenzio;



Firenze, 16 dicembre 2020

Egr. Arch.
Francesco Falli Volterrani
Via Venezia 14
50121 Firenze

Parere *pro-veritate* in merito alla prescrizione del diritto della Società Laneco S.r.l. a percepire dal Comune di Campi Bisenzio l'indennità per l'occupazione di un terreno di sua proprietà avvenuta nel periodo intercorrente tra il 29.04.1996 e il 28.04.2001.

Mi viene chiesto di rendere un parere *pro veritate* in merito alla sussistenza in capo alla Società Laneco s.r.l. del diritto a percepire dal Comune di Campi Bisenzio ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 l'indennità per l'occupazione di un terreno di sua proprietà avvenuta nel periodo che va dal 29.04.1996 al 28.04.2001, ovvero se tale diritto sia ormai prescritto.

Prima di rispondere al quesito, mi sia consentito ricostruire brevemente la vicenda amministrativa e processuale che ci occupa.

La Società Laneco S.r.l. è proprietaria di un immobile adibito ad uso industriale situato nel Comune di Campi Bisenzio (Fi), censito oggi nel foglio di Mappa 7, p.lla 697, Ente Urbano, di mq 450.

L'immobile della Laneco è caratterizzato per la presenza di un piazzale che in parte il Comune di Campi Bisenzio ha utilizzato per la realizzazione della rotatoria stradale antistante il complesso commerciali "I Gigli" di Campi Bisenzio.

Più precisamente, in data 30.6.1995 la Giunta comunale del Comune di Campi Bisenzio ha approvato con delibera n. 848 il progetto esecutivo del Piano Particolareggiato 3/C in Via Fratelli Cervi, da realizzarsi su terreni di proprietà privata.

Con delibera n. 432 del 19.04.1996 è stato approvato il nuovo Piano Particellare di Esproprio, che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 della L. 1/1978, equivaleva a dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere.

Con ordinanza n. 161 del 29.04.1996 l'Amministrazione comunale ordinava che fosse disposta in favore del Comune di Campi Bisenzio l'occupazione d'urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione dell'intervento suddetto.

In data 12.6.1996 è stato redatto il verbale di immissione in possesso dell'immobile *de quo*.

A seguito della compiuta realizzazione della rotatoria, l'area è stata trasformata, ma non è stata acquisita dal Comune di Campi Bisenzio tramite cessione bonaria o emissione del decreto di esproprio.

*

Con atto notificato in data 10.06.2016 la società Laneco ha proposto ricorso contro il Comune di Campi Bisenzio davanti al T.A.R. Toscana chiedendo il risarcimento del danno da occupazione *sine titulo* del terreno di sua proprietà interessato dalla procedura espropriativa predetta.

Tale giudizio ha assunto il numero di Ruolo Generale n. 975/2016.

Si è costituito nel giudizio il Comune di Campi Bisenzio che ha formulato svariate eccezioni.

Con la sentenza n. 1022/2020 dell'8.07.2020 e pubblicata il 31.08.2020, il TAR Toscana si è pronunciato nel seguente modo:

- a) “ordina al Comune di Campi Bisenzio di far cessare la situazione di illecita occupazione attraverso la restituzione del bene o la sua acquisizione ex art. 42 bis T.U.E. (qualora ne ricorrano i presupposti) entro e non oltre 6 mesi dalla notifica o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza;
- b) condanna il Comune di Campi Bisenzio al risarcimento del danno per la temporanea perdita della disponibilità dell'area da determinarsi per le annualità e secondo i criteri di cui in motivazione”, ovvero valutando “il danno da mancata detenzione per ciascuna annualità di occupazione...a far data dal 17.04.2007 fino alla data della sentenza che dovrà essere liquidato dal Comune di Campi Bisenzio nella misura del 5% (su base annua) della differenza fra il valore che l'intero compendio produttivo aveva prima della parziale occupazione e il minor valore che lo stesso ha acquisito successivamente.

In particolare, tale minor valore dovrà essere determinato sommando: a) il prezzo di mercato del resede occupato da calcolarsi sulla base della volumetria realizzabile sull'area occupata in base all'indice di edificabilità posseduto dalla stessa; qualora tale indice fosse totalmente esaurito dovrà tenersi conto del prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile; b) il deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinentziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio”;

"c) condanna il Comune di Campi Bisenzio alla refusione delle spese legali che si liquidano nella misura di Euro 4.000 oltre IVA e c.p.a".

* * *

Al fine di dare esecuzione alla sentenza n. 1022/2020 e adottare il formale atto di acquisizione ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001, mi è stato chiesto di verificare se sussista ancora in capo alla Società Laneco s.r.l. il diritto a percepire dal Comune di Campi Bisenzio l'indennità per l'occupazione dell'area predetta relativamente al periodo che va dal 29.04.1996 al 28.04.2001, ovvero se tale diritto sia ormai prescritto.

Per pervenire a una corretta soluzione del quesito sottoposto è necessaria una breve premessa sulle norme in rilievo nel caso di specie.

Ai fini della determinazione delle precise indennità da corrispondere per l'acquisizione dell'area di cui si discute, rileva la corretta interpretazione e applicazione dell'art. 42-bis D.P.R. n. 327/2001.

Infatti, volendo abbracciare l'interpretazione più estensiva dell'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001, la piena risarcibilità del danno per il periodo di illecita occupazione del bene non escluderebbe l'indennizzabilità in astratto del pregiudizio arrecato, sia pure in modo legittimo, dall'Amministrazione per l'intervallo di tempo coperto dal provvedimento di occupazione, al quale non abbia fatto seguito il definitivo provvedimento ablatorio e che astrattamente sarebbe ipotizzabile il diritto dell'espropriato di percepire, in aggiunta all'indennizzo per il periodo di occupazione illegittima, anche quello per il periodo di occupazione legittima (Cass., SS.UU., sent. del 21.8.2020, n. 17581).

Tale principio trova il suo fondamento normativo nell'art. 22 bis, comma 5, del D.P.R. n. 327/2001 secondo il quale *«per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto*

di cessione volontaria e' dovuta l'indennità di occupazione, da computare ai sensi dell'articolo 50, comma 1».

Il richiamato art. 50 comma 1 dispone che *"nel caso di occupazione di un'area, 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".*

Tuttavia, così come ogni diritto di credito, anche il diritto alla corresponsione dell'indennità di occupazione c.d. legittima, finalizzata all'espropriazione per pubblica utilità, è soggetto ad un termine di prescrizione al fine di assicurare certezza legale alle relative posizioni giuridiche soggettive.

In particolare, si rileva che il diritto alla corresponsione di un ristoro per la legittima occupazione realizzata dalla Pubblica Amministrazione su un immobile di proprietà privata è sottoposto all'ordinaria prescrizione decennale, pur se collegata al compimento di ciascun anno di occupazione, decorrente dal giorno in cui ha termine la relativa annualità.

In buona sostanza, l'indennità di occupazione deve essere calcolata e corrisposta in relazione a ciascun anno di occupazione, perciò è da quest'ultima data che, in riferimento a ciascun periodo di detenzione del fondo, dev'essere fatto decorrere anche il termine di prescrizione (cfr. sent. Cass., Sez. I, 16.11.2018, n. 29609; Cass., Sez. 1, 28/05/2012, n. 8452; Cass. 16/06/2006, n. 13950; Cass. civ. Sez. I, 30/01/2002, n. 1225).

A tal proposito il granitico orientamento della Suprema Corte di Cassazione afferma che *"qualora la Pubblica Amministrazione effettui un'occupazione illegittima, il termine prescrizione della relativa indennità è di anni cinque, stante il carattere di responsabilità extracontrattuale. Viceversa, a fronte di un'occupazione legittima, il predetto termine è decennale. Ed infatti, in quest'ultimo caso, costituendo un'obbligazione di tipo indennitario collegata ad un'ipotesi tipica di responsabilità della P.A. per atti legittimi, essa è sottoposta all'ordinaria prescrizione decennale, che rimane collegata al compimento di ciascun anno di occupazione e che, pertanto, decorre dal giorno in cui ha termine la relativa annualità ovvero l'occupazione stessa ove antecedente alla scadenza dell'anno"* (Cass. civ. Sez. Unite, 12/03/2013, n. 6080) e che *"Per effetto della dichiarazione d'illegittimità costituzionale dell'art. 20, comma 4, L. n. 865/1971, nella parte in cui non consentiva ai proprietari di agire in giudizio per la liquidazione dell'indennità di occupazione in mancanza della determinazione della*

Commissione provinciale o della sua comunicazione agli interessati, la predetta indennità, da calcolarsi per periodi annuali e corrisponderci al termine di ciascun anno di occupazione, può essere richiesta fin dalla scadenza del primo anno, con la conseguenza che il termine decennale di prescrizione del relativo diritto decorre, per ciascuna annualità, dalla scadenza del relativo periodo e non già dalla data di cessazione dell'occupazione legittima" (Cass. civ. Sez. I, 24/03/2016, n. 5916).

Venendo al caso di specie, si osserva che il primo atto, tra quelli depositati in giudizio, con cui la società Laneco ha richiesto al Comune di Campi Bisenzio la corresponsione delle somme a titolo di indennità per occupazione legittima è la lettera a firma dell'Avv. Franco Dino Campagna del 3/11/2011 spedita con racc. A/R in data 4/11/2011: **essendo trascorsi più di dieci anni tra la maturazione del diritto ai retri annuali dell'indennità di occupazione legittima via via maturati dal 29.04.1996 al 28.04.2001 e l'invio di quest'ultima lettera, può dirsi compiuta la prescrizione del diritto medesimo.**

* * *

Con quanto precede ritengo di aver risposto al quesito sottopostomi e rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione.

Cordiali saluti.

Avv. Silvia Barbera

RELAZIONE DI STIMA

§

DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI EX ART. 42 BIS D.P.R.
327/2001 PER LA ACQUISIZIONE DI UN'AREA POSTA NEL COMUNE
DI CAMPI BISENZIO (FI), IN ANGOLO TRA LA VIA ALBERT EINSTEIN
E LA VIA SAN QUIRICO (PROPRIETÀ LANECO S.R.L.)

§

Allegato n. 4

Relazione di stima del Geom. Arnone per Laneco s.r.l. (30.09.2020)



STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

Relazione tecnica di stima

OGGETTO: esproprio/occupazione di porzione di piazzale di pertinenza di un immobile industriale, posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), via San Quirico n.c. 224, di proprietà della Laneco srl con sede in via del Biancospino 33 Campi Bisenzio FI (p.i.: 04178210482), a seguito dell'Ordinanza d'Occupazione avente n°161/1996 e successivo verbale di Occupazione di urgenza del 12 giugno 1996 per opere di urbanizzazione primaria nel piano particolareggiato 3/C di via Fratelli Cervi del Comune di Campi Bisenzio (FI), SENTENZA DEL TAR FIRENZE DEL 31 AGOSTO 2020 NUMERO 1022.

Il sottoscritto Geometra Enzo Arnone, nato in Germania il 23 agosto 1968 avente c.f.: RNNNZE68M23Z112G, con studio Professionale in Montemurlo Via Rubicone 32 (PO), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 469, a seguito dell'Ordinanza d'Occupazione da parte del Comune di Campi Bisenzio, relativa ad una porzione di piazzale ad uso esclusivo di 450,00 mq, pertinenza di un immobile industriale posto in Comune di Campi Bisenzio via San Quirico 224 (FI), di proprietà della Laneco srl come sopra identificata.

La presente relazione ha il seguente obiettivo:

1) a seguito della sentenza del TAR di Firenze avente n° 01022/2020 REG.PROV.COLL. n°00975/2016 REG.RIC. pubblicata il giorno 31/08/2020, stimare il danno cagionato come da indicazione della detta sentenza ovvero : *“Il predetto danno dovrà essere liquidato dal Comune di Campi Bisenzio nella misura del 5% (su base annua) della differenza fra il valore che l'intero compendio produttivo aveva prima della parziale occupazione e il minor valore che lo stesso ha acquistato successivamente. In particolare, tale minor valore dovrà essere determinato sommando: a) il prezzo di mercato del resede occupato da calcolarsi sulla base della volumetria realizzabile sull'area occupata in base all'indice di edificabilità posseduto dalla stessa; qualora tale indice fosse totalmente esaurito dovrà tenersi conto del prezzo di mercato di un'area destinata a parcheggio nella zona ove si trova l'immobile; b) il deprezzamento subito dalla parte residua per effetto della riduzione del resede tenendo conto della privazione di aree pertinenziali per la sosta e delle altre circostanze che possono aver reso meno agevole la fruizione del compendio”*.

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

DESCRIZIONE DELL'AREA OCCUPATA.

Trattasi di piazzale di pertinenza di un complesso edilizio industriale artigianale con uffici posti al piano terra e primo, sito in Comune di Campi B.zio (FI) oggi via San Quirico nc. 224 angolo via Albert Einsetin, destinato a parcheggio e spazi di manovra e accesso all'area privata di proprietà. L'occupazione del piazzale in questione, oltre a decurtare la consistenza disponibile ai fini della superficie coperta del lotto, limitando l'eventuale possibilità di poter ampliare l'edificio, ha oltretutto pregiudicato il valore di mercato del complesso edilizio, diminuendo l'area destinata a parcheggio. Oltretutto aver ridotto notevolmente l'area destinata a parcheggio riservata agli automezzi pesanti per il trasporto merci e aver modificato gli spazi di manovra ed il percorso del transito degli stessi, ha peggiorato la fruizione delle ambientazioni esterne del complesso edilizio.

Ad ogni buon conto si espone di seguito un calcolo della superficie convenzionale dell'immobile de quo propedeutica alla stima di quanto richiesto dalla sentenza.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E STIMA DEL VALORE VENALE DEL BENE OCCUPATO.

Il complesso edilizio che non ha subìto menomazioni è costituito da tre principali porzioni e più precisamente:

- l'edificio industriale di mq circa 3300,00, che si sviluppa al piano terreno, avente accesso principale dalla via San Quirico e dalla secondaria Via del Biancospino;
- la porzione destinata ad uffici e appartamento di mq circa 750,00, che si sviluppa su porzione del piano terra e porzione del piano primo, avente accesso da due ingressi posti uno nel prospetto principale sulla via San Quirico e l'altro dal prospetto laterale;
- le aree esterne destinate a piazzale parcheggi e spazi di manovra di circa 3525 mq ante occupazione e di circa 3075 mq post occupazione.

L'edificio, a seguito dell'Occupazione per la realizzazione della rotonda stradale dell'asse viario di via F.lli Cervi - Via Albert Eistein angolo Via San Quirico, in località del Centro commerciale 'i Gigli' di Campi Bisenzio (FI) si è ritrovato ad una distanza ridotta rispetto a quest'ultimo.

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

Le aree scoperte destinate a piazzale parcheggi e spazi di manovra originariamente pari a 3525,00 mq circa ed oggi pari a 3075,00 mq circa, hanno subito una riduzione lungo il fronte stradale di via Albert Einstein/Via San Quirico per 450,00 mq.

A seguito di alcuni rilievi ai fini delle stime si espone quanto di seguito:

1) il calcolo della superficie convenzionale ad oggi (Post Occupazione):

< Edificio industriale Piano terra	mq (3336,91 x 1,00) =	3336,91 mq
< Edificio industriale Piano terra uffici	mq (391,74 x 1,00) =	391,74 mq
< Edificio industriale Piano primo uffici/appartamento per le maestranze-custode	mq (359,75 x 1,00) =	359,75 mq
< Edificio industriale Piano primo terrazzi	mq (77,52 x 0,40) =	31,00 mq
< Edificio industriale piazzale esterno attuale	mq (3075,46 x 0,15) =	<u>461,31 mq</u>
Totale superficie convenzionale <u>Post occupazione</u>		4580,71 mq

2) Calcolo della superficie convenzionale Ante Occupazione:

< Edificio industriale Piano terra	mq (3336,91 x 1,00) =	3336,91 mq
< Edificio industriale Piano terra uffici	mq (391,74 x 1,00) =	391,74 mq
< Edificio industriale Piano primo uffici	mq (359,75 x 1,00) =	359,75 mq
< Edificio industriale Piano primo terrazzi	mq (77,52 x 0,40) =	31,00 mq
< Edificio industriale piazzale esterno	mq (3525,46 x 0,15) =	<u>528,81 mq</u>
Totale superficie convenzionale <u>Ante occupazione</u>		4648,21 mq

Le finiture e le caratteristiche del complesso edilizio sono quelle tipiche risalenti all'epoca di costruzione in relazione alla destinazione d'uso. Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è buono. La costruzione risale agli anni '70 del secolo scorso come si evince dalla storia urbanistica di cui sopra, ed è stata successivamente oggetto di altre pratiche edilizie dovute perlopiù a modifiche interne, lasciando comunque inalterato l'assetto complessivo originario.

L'area occupata costituisce un tutt'uno con le aree scoperte ed il complesso edilizio residuo e ciò vale non solo per la porzione che era non asfaltata, ma anche per la parte che costituiva il piazzale di proprietà esclusiva.

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

**STIMA DELLA DIFFERENZA FRA IL VALORE CHE L'INTERO COMPENDIO
PRODUTTIVO AVEVA PRIMA DELLA PARZIALE OCCUPAZIONE E IL MINOR
VALORE CHE LO STESSO HA ACQUISTATO SUCCESSIVAMENTE.**

L'occupazione con l'immissione in possesso da parte del comune di Campi Bisenzio è avvenuta il 12 giugno 1996, come risulta dal verbale di occupazione di urgenza. Siamo in presenza di occupazione parziale di un bene unitario con un palese rapporto tra la parte espropriata e quella residua. Per valutare il deprezzamento indotto sulla parte residua dall'avvenuta ablazione occorre confrontare la stato dei luoghi ante e post occupazione.

Il complesso edilizio in questione, è stato valutato basandosi su precise indagini di mercato, nonché in base alla consultazione usuale di pubblicazioni rappresentative del settore, tenendo conto dell'ubicazione nel territorio comunale dello stato di conservazione e dell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Da un'analisi del mercato immobiliare (OMI Valutazioni immobiliare), a parere del sottoscritto il valore complessivo ante occupazione è pari a:

Valore ante occupazione = mq. (4648,21 x €/mq 650,00) = 3021336,50 ed in cifra tonda € 3.000000,00 (tremilioni/00).

La situazione post Occupazione è in maniera sintetica identificabile nel seguente modo:

- la consistenza metrica dell'edificio non è mutata;
- la realizzazione della rotonda stradale oggi tra la Via Albert Einstein e la via San Quirico ha notevolmente modificato invece lo stato dei luoghi, riducendo di fatto la distanza del complesso edilizio dall'importante asse viario, modificando il percorso dei mezzi pesanti per consentire l'accesso all'area privata attraverso una diramazione stradale che si immette dalla via San Quirico e che risulta ad oggi difficoltosa nello scambio e nella percorrenza dei mezzi pesanti, ha modificato anche gli accessi carrabili esistenti e la recinzione dell'area privata;
- la superficie degli spazi esterni è stata ridotta di 450 mq, con una conseguente diminuzione dei parcheggi, dello sfruttamento edilizio, menomandone la fruizione. Il tutto con la conseguenza di riduzione dell'apprezzabilità unitaria del bene stimabile tra il

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

2 e il 3%, ovvero, assunto un valore percentuale intermedio del 2,5%, di circa €. 16,25/mq, per cui il valore complessivo ad opera pubblica eseguita risulta pari a:

Valore post occupazione = 4580,71 mq x 633,75 /mq. = €. 2903025,00

In cifra tonda €. 2900000,00 (duemilioni noventomila/00)

Vista la consistenza del complesso edilizio costituito dalle tre principali porzioni così come precedentemente individuate, a seguito di alcune rilevazioni metriche, si afferma che la superficie totale convenzionale post occupazione è pari a metri quadrati 4.580,71. Il totale della superficie convenzionale ante occupazione è pari a metri quadrati 4.648,21. Il valore complessivo ante occupazione come da calcolo di cui sopra riportato è pari ad euro 3.000.000,00.

La riduzione di metri quadrati 450 del piazzale ha di fatto ridotto l'apprezzabilità unitaria del bene di circa euro 16,25/mq per cui il valore complessivo post occupazione è pari ad euro 2.900.000,00.

Ne consegue che la differenza di valore rispetto alla realizzazione dell'opera pubblica è pari ad euro 100.000,00 ottenuto nel seguente modo:

Differenza = Valore del bene ante occupazione – Valore del bene post occupazione

Ovvero: €. 3.000.000,00 - €. 2.900.000,00 = €. 100.000,00 (centomila/00).

STIMA DEL DEPREZZAMENTO SUBITO DALLA PARTE RESIDUA.

La valutazione del deprezzamento della proprietà residua viene valutata tenendo in considerazione un abbattimento pari a 0,10% sul valore del complesso immobiliare, tenendo in considerazione sia lo stato dei luoghi sia l'ubicazione in cui tale bene si trova.

Dopo l'occupazione dell'area destinata alla nuova sede stradale l'immobile si è avvicinato all'asse viario ad alto scorrimento di via F.lli Cervi - Via Albert Einstein, il che unitamente all'inquinamento chimico ed acustico conseguente alla circolazione veicolare, ha reso il complesso sicuramente meno attraente dal punto di vista commerciale, compromettendone di sicuro il valore.

Infatti, la realizzazione della rotonda stradale tra la via Albert Einstein e la via San Quirico ha anche modificato il percorso dei mezzi pesanti per consentirne l'accesso alla proprietà Laneco

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

s.r.l. attraverso la realizzazione di una diramazione stradale dalla via San Quirico ma tuttavia complicata nel consentire lo scambio e la percorrenza dei mezzi in transito.

La superficie del piazzale è stata ridotta di metri quadrati 450,00, con una conseguente diminuzione dei parcheggio e dello sfruttamento edilizio, menomandone oltretutto la fruizione.

Pertanto, per quanto attiene il coefficiente di deprezzamento di 0,10 si ritiene il valore del deprezzamento pari ad euro 297.000,00.

Per poter liquidare il danno da occupazione illegittima, occorre preliminarmente fissare i criteri per la quantificazione del valore del terreno di cui trattasi. Come già esposto, infatti, tale danno consiste negli interessi legali calcolati sul valore che il bene occupato aveva all'epoca in cui si è perfezionato l'illecito.

Pertanto la valutazione del deprezzamento della proprietà residua va calcolata con un abbattimento percentuale sul valore del complesso edilizio, tenendo conto dello stato dei luoghi e dell'ubicazione rispetto al territorio in cui il detto bene si trova, basandosi sui valori attuali di mercato.

Valore dell'immobile al 1996 : €/mq 650,00 x mq 4580,00 = € 2977000,00 ed in cifra tonda € 2970000,00 (duecentonovantasettemila/00).

Il coefficiente di abbattimento percentuale sul valore complessivo del complesso edilizio stabilito va così determinato. Dopo l'occupazione all'area destinata alla nuova sede stradale, il complesso edilizio industriale, si è avvicinato all'asse viario importante di via F.lli Cervi – Via Albert Einstein, il che, unitamente all'inquinamento chimico ed acustico conseguente alla circolazione veicolare, ha reso il complesso sicuramente meno attraente dal punto di vista commerciale, compromettendone di conseguenza il valore.

La realizzazione della rotonda stradale tra la via Albert Einstein e la via san Quirico ha notevolmente peggiorato lo stato dei luoghi, riducendo di fatto la distanza del complesso edilizio all'importante asse viario, modificando il percorso dei mezzi pesanti per consentire l'accesso all'area privata attraverso una diramazione stradale dalla via San Quirico, che risulta ad oggi complicata nello scambio e nella percorrenza dei mezzi in transito. La superficie degli spazi esterni è stata ridotta di 450 mq, con una conseguente diminuzione dei parcheggi, dello sfruttamento edilizio, menomandone oltretutto la fruizione.

STUDIO TECNICO
ENZO ARNONE
GEOMETRA

Pertanto, per quanto attiene il coefficiente di deprezzamento lo scrivente, in considerazione della situazione dello stato dei luoghi del complesso edilizio, tenendo conto di quanto sopra esposto, ritiene equo applicare un coefficiente pari a 0,10 e pertanto il valore stimato del deprezzamento del bene residuo sarà pari a:

€ (2970000,00 x 0,10) = € 297000,00 (duecentonovantasettemila/00).

BREVE CONCLUSIONE.

Visto quanto finora esposto ne consegue:

Valore intero compendio ante (A):	3.000.000,00 €
Prezzo di mercato dell'area occupata (B):	100.000,00 €
Deprezzamento subito dalla parte residua (B'):	297.000,00 €

Pertanto in conclusione si ottiene che il danno totale stimato è pari ad € 397000,00 (trecentonovantasettemila/00) oltre interessi.

Montemurlo li 30 settembre 2020

Il Tecnico
Geom. Enzo Arnone