



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Programmazione e
Gestione del Territorio

Campi Bisenzio, lì 12/02/2021

Al Consiglio Comunale

SEDE

OGGETTO: COMUNE DI CAMPI BISENZIO / CAMPI CASA COSTRUZIONI SRL + CASINI POWER SRL + ALTRI - TAR Toscana sentenza n. 1565/2020 - Acquisizione di aree di proprietà privata utilizzate senza titolo per scopi di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 121 del 27/07/1998, è stato approvato il progetto preliminare per la realizzazione di un *parcheggio pubblico e della viabilità di collegamento fra via dei Mille e via Torricella* e che con deliberazione della Giunta Comunale n. 943 del 11/12/1998 è stato approvato il progetto definitivo della suddetta opera pubblica;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 204 del 12/06/2001 veniva approvato il progetto esecutivo dell'opera di cui sopra, dichiarandone la pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza dei relativi lavori, fissando in uno e cinque anni rispettivamente il termine per l'inizio e la conclusione delle procedure espropriative e dei lavori;
- con Ordinanza Dirigenziale n. 368 del 04.09.2001 veniva disposta l'occupazione d'urgenza delle aree necessarie ai lavori di realizzazione del *parcheggio pubblico e della viabilità di collegamento fra via dei Mille e via Torricella, cui veniva data esecuzione con Verbale di Occupazione di urgenza, immissione in possesso e stato consistenza del 12.10.2001;*
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 13.09.2001, è stata adottata la Variante al PRG, per la "*realizzazione di nuova viabilità tra Via Rucellai e Via Masaccio con aree a parcheggio e percorsi pedonali*", ed è stato apposto il vincolo quinquennale preordinato all'esproprio per la realizzazione della predetta opera pubblica. Detta Variante veniva definitivamente approvata con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 4.02.2002;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 11.01.2002 è stato approvato il progetto preliminare, per "*Realizzazione del collegamento stradale tra Via della Pace e Via Masaccio e relativi parcheggi pubblici*" e con successiva deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 9.04.2002 è stato approvato il progetto definitivo, relativo alla realizzazione della citata opera pubblica, con relativo "piano particellare di esproprio", è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, nonché l'indifferibilità e urgenza dei lavori, stabilendo rispettivamente in 1 anno e 5 anni, decorrenti dalla data di esecutività dell'atto (9.04.2002), i termini entro i quali iniziare e concludere le espropriazioni e i lavori;

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



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Programmazione e
Gestione del Territorio

- con Ordinanza del Dirigenziale n. 268 del 6.06.2002 è stata disposta in favore del Comune di Campi Bisenzio l'occupazione d'urgenza, ai fini del successivo esproprio, degli immobili di proprietà privata necessari all'intervento di cui trattasi ed in esecuzione della suddetta ordinanza n. 268/2002, si è provveduto all'occupazione d'urgenza dei terreni in essa indicati, come da verbale 9 luglio 2002 di occupazione di urgenza, di immissione in possesso e di consistenza;
- con successivo atto 22.12.2005, Rep. n. 110229, a rogito Notaio Marrese di Pistoia, le aree di proprietà degli Eredi [] venivano trasferite a Campi Casa Costruzioni s.r.l. con sede in Campi Bisenzio, Via Ugo Novelli n. 40/10;
- con Delibera della Giunta Comunale n. 61 del 2.04.2007, fu disposto di prorogare al 9.07.2007 il termine della pubblica utilità ai soli fini della conclusione formale della procedura ablatoria delle aree interessate dalla realizzazione dei lavori di cui trattasi ed occupate in forza di ORD. n. 268/2002. Alla predetta DGC n. 61/2007, veniva data esecuzione con Determinazione LLPP n. 53 del 6.04.2007, con la quale si disponeva di rinnovare l'occupazione d'urgenza fino alla data del 9.07.2007;
- nelle more, Campi Casa Costruzioni srl, con ricorso al TAR Toscana 14/06/2007 (rg 1020/2007), impugnava gli atti della procedura espropriativa, chiedendo l'annullamento della predetta DGC 61 del 2/04/2007, ed eccependo, tra l'altro, l'inefficacia delle precedente DGC 93/2002, oltre l'illegittimità di atti presupposti connessi e/o conseguenti;
- di poi, la medesima Campi Casa Costruzioni srl, con atto 26/06/2007 a rogito Notaio Nardone, cedeva i terreni oggetto di esproprio all'impresa Alfieri Srl, la quale subentrava alla dante causa in tutti i diritti, le pretese e le azioni, anche di natura risarcitoria;
- Alfieri srl, avente causa, con ricorso al TAR Toscana 15/10/2007 (rg 1677/2007), chiedeva l'annullamento della Determina 6/07/2007 n. 104 (decreto d'esproprio), degli atti presupposti e/o connessi, ed eccependo l'illegittimità dell'intera procedura ablativa;
- Con atto di citazione, notificato il 23/06/2008, Alfieri srl citava in giudizio (RG 10076/2008) il Comune di Campi Bisenzio, davanti al Tribunale di Firenze, per chiedere l'accertamento della natura illecita ed abusiva dell'occupazione effettuata dall'Ente sulle aree di sua proprietà non incluse nelle dichiarazioni di pubblica utilità e sulle quali erano state realizzate opere pubbliche nonché per chiedere la condanna alla restituzione dei terreni e al risarcimento di tutti i danni conseguenti dall'occupazione *sine titulo* dal 22/12/2005, data di acquisto dei terreni da parte di Campi Casa Costruzioni srl dagli Eredi [];
- Il TAR Fiorentino, con sentenza parziale n. 6774/2010, non definitivamente pronunciando, riuniva i giudizi ed accoglieva le domande di annullamento degli atti della procedura espropriativa, sospendendo l'esame delle domande risarcitorie sino all'esito definitivo del giudizio proposto dinanzi al Tribunale civile di Firenze, introdotto dal Comune di Campi



Bisenzio per l'accertamento, fra l'altro, della nullità del contratto di compravendita del 2007 relativo alle aree di cui trattasi;

- la Società Casini Power Srl depositava atto di intervento 26/11/2019 nei giudizi riuniti innanzi al TAR Toscana (r.g. nn. 1020/2007 e 1677/2007) e notificava in data 11/02/2020 atto di intervento nel giudizio davanti al Tribunale di Firenze (RG 10076/2008), quale avente causa di Campi Casa Costruzioni Srl, di Alfieri Srl ed, infine, del Fallimento Alfieri Srl in liquidazione, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze 7/04/2017 rep. 165/2017;

Dato atto che con sentenza n. 1565 del 30/11/2020, il TAR Toscana statuiva sulle domande risarcitorie, condannando l'Amministrazione intimata alla restituzione dei terreni alla Società Casini Power srl, previa rimessione in pristino, oppure a disporre l'acquisizione ex art. 42bis DPR 327/2001 entro 90 giorni dalla notifica o comunicazione della sentenza, condannando, altresì, il Comune di Campi Bisenzio al risarcimento dei danni subiti da Casini Power S.r.l. in conseguenza della perdurante occupazione illegittima, attribuendo alle parti il compito, ai sensi dell'art. 34 c. 4 c.p.a., di determinare il *quantum* del corrispettivo dovuto sulla base del valore venale determinato in ragione della natura non edificabile delle aree e in funzione del 5% da applicarsi per ogni anno di occupazione illegittima;

Dato altresì atto che il giudizio davanti al Tribunale di Firenze (RG 10076/2008), su istanza congiunta delle parti, è stato rinviato al 4/03/2021, in attesa dell'adozione da parte del Comune del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 relativamente a tutte le aree occupate;

Visto l'art. 42 bis 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.”*; e al comma 4 che: *“Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizza-*



zione 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 evidenziano l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione..." e che la medesima norma, al comma 8, stabilisce che deve essere rinnovata la valutazione di attualità e la prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione;

Preso atto degli autorevoli indirizzi della giurisprudenza, secondo cui:

- 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 trascorso 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. **TAR Salerno n. 1096/2018**);
- con riferimento all'area con destinazione in concreto "a verde-parco pubblico", rilevano al riguardo i principi congiuntamente affermati dall'art. 1 e dall'art. 42 bis DPR 327/2001, secondo cui <<...l'art. 1 dispone che "si considera opera pubblica o di pubblica utilità anche la realizzazione degli interventi necessari per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione". Da tale comma 2, si desume che il procedimento espropriativo 'fisiologico' può avere per oggetto anche un'area sulla quale non va realizzata alcuna modifica dello stato dei luoghi, ad esempio perché essa si inserisca in un parco o in un'area naturalistica ovvero debba costituire un tratto pedonale o anche veicolare, da lasciare così come è. A sua volta, l'art. 42 bis T.U Espr. non fa alcun riferimento alla "irreversibile trasformazione" dell'area come presupposto applicativo, essendo sufficiente che vi sia l'utilizzazione "per scopi di interesse pubblico" di un bene "modificato">> (Cfr. **Consiglio di Stato n. 3660/2019**);
- circa l'assenza di ragionevoli alternative all'adozione del provvedimento ablativo, l'impossibilità di un'acquisizione consensuale dei fondi deve ritenersi esplicitata nel provvedimento di acquisizione sanante nella parte in cui vi si fa riferimento al lungo contenzioso intercorso tra le parti, all'entità delle pretese fatte valere da queste ultime e al divario esistente tra le contrapposte posizioni delle parti, che denotano la sostanziale impraticabilità concreta di una soluzione consensuale alternativa (Cfr. **Consiglio di Stato n. 2682/2017**);

Precisato che, nel caso di specie, l'area di cui trattasi, ricompresa fra Via Don Gnocchi, Via Masaccio, Via Tesi, Via XXV Aprile e Via Rucellai, è attualmente interessata da importanti infrastrutture del centro storico e di aree a verde a servizio della collettività, quali parcheggi pubblici ("Masaccio" e "Don Gnocchi"), oltre che dall'ampio "Parco Pubblico di Masaccio" retrostante il Museo A. Man-



zi e che, pertanto, non appare possibile la restituzione degli immobili, in quanto gli stessi sedimi sono stati irreversibilmente trasformati per assolvere a molteplici e comprovati scopi di pubblico interesse;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 28/01/2021, con la quale è stata approvata la proposta al Consiglio Comunale per l'acquisizione, ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001, delle aree individuate al NCT del Comune di Campi Bisenzio, Foglio n. 20 p.lle 1102, 1106 e Foglio n. 21 p.lle 99, 523, 1107, 2198, 2201, 2230, 2231, 2232, 2234, 2235, 2236, 2238, 2239, 2240, 2358, per una superficie di 26.803 mq, al valore di € 12,39/mq, alla cifra complessiva di € 685.490,13, utilizzate e trasformate senza titolo per scopi di interesse pubblico, dando così anche esecuzione alla sentenza del TAR Toscana n. 1565/2020;

Vista la relazione di stima 26/01/2021 (prot. 4351/2021) prodotta dal tecnico incaricato dall'Ente, Arch. Francesco Falli Volterrani, della quale si prende atto e di cui si recepiscono gli esiti e le considerazioni, secondo cui:

- la superficie oggetto dell'eventuale procedura di acquisizione sanante è di circa **mq 26.803**, al valore stimato di € 12,39/mq, individuata al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio al:
 - o Foglio n. **20** p.lle **1102, 1106;**
 - o Foglio n. **21** p.lle **99, 523, 1107, 2198, 2230, 2231, 2232, 2234, 2235, 2236, 2238, 2239, 2240, 2358;**
- al netto dei terreni di Casini Power srl, sono stati coinvolti nella trasformazione anche i sedimi censiti al Catasto Terreni Foglio di mappa n. **21** part.lla n. **2201** mq **130**, originariamente di proprietà Guasti Adriano, a suo tempo espropriato in forza di decreto di esproprio n. 104 del 6/07/2007, quale annullato dal TAR Toscana con sentenza parziale n. 6774/2010. Detti terreni sono da considerarsi nuovamente di proprietà del precedente proprietario;
- le aree di cui trattasi hanno sempre avuto una destinazione che precludeva ai privati forme di trasformazione riconducibili alla nozione edificatoria, come altresì accertato nella medesima sentenza del TAR Toscana n 1565/2020, nella quale si legge:
 - o *“Va, altresì, chiarito che l'Amministrazione comunale ha dimostrato che i terreni di cui si tratta sono sempre stati inseriti in una zona a “verde pubblico”, avendo una destinazione che precludeva ai privati forme di trasformazione riconducibili alla nozione edificatoria.”* (parag. 2.8 TAR Toscana n 1565/2020)
 - o *“Il risarcimento per l'occupazione illegittima andrà pertanto quantificato sulla base della natura non edificatoria delle aree di cui si tratta e non potrà che avere come destinataria la società Casini Power.”*(parag. 3.5 sentenza TAR Toscana n 1565/2020);



- già nel **primo P.R.G. comunale**, (adottato con DCC n. 64/1971 approvato con DGRT n. 2.283/1973) le aree attualmente di proprietà Casini Power s.r.l. venivano qualificate nella loro totalità quali “*Zone a vincolo speciale – Zone di verde privato vincolato*”, normate dall’art. 22 NTA P.R.G. 1971 quali “*zone nelle quali non può essere apportata alcuna modifica all’assetto attuale. Per le costruzioni in esse esistenti sono ammessi solo interventi di restauro conservativo. Deve esservi tutelata la conservazione del verde esistente*”. In ossequio alla normativa dell’epoca, furono definiti dal Comune particolari criteri di disciplina per gli interventi di salvaguardia, in particolare, una variante al piano preesistente (adottata con DCC n. 105/1983, approvata con DGRT n. 14.059/1984) nella suddetta variante, tutte le aree di interesse venivano incluse negli elenchi di tutela prima definiti. Tali aree risultavano infatti classificate nel nuovo strumento urbanistico quali “Aree scoperte vincolate” ovvero aree “considerate inedificabili se non in funzione di previsioni che possono discendere dai piani di recupero o dagli aumenti volumetrici ammessi ai sensi della L.R. 59/80” in quanto “Tale vincolo comporta la conservazione ed il restauro degli elementi di paesaggio e di arredo urbano più rilevanti (piante di alto fusto, cespugli, filari, etc., muretti, lastricati, tabernacoli, etc.). La destinazione d’uso potrà essere ad orto oppure collegata con quella degli edifici di cui l’area costituisce pertinenza”;
- nel successivo **PRG 1985** (adozione DCC n. 148/1985, approvazione DCRT 152/1988), al fine di indirizzare la pianificazione territoriale locale verso una maggiore tutela dell’area, che all’epoca costituiva ancora il giardino pertinenziale alla Villa Rucellai, prese forma la previsione di un “parco pubblico attrezzato”, coerentemente con gli obiettivi della **L.R. 59/80**, precisamente le aree di interesse venivano adesso classificate in parte “*Aree di verde pubblico attrezzato*” (art. 30 NTA 1985) all’interno di zona classificata “*zone territoriali omogenee F – spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale*”, in parte “*Aree vincolate a verde privato*” ed in parte come “*Zone omogenee B – di completamento – sottozona B0*”, prevedendo, in particolare per le aree a verde pubblico attrezzato, l’espropriabilità da parte del Comune. Di poi, circa la destinazione “a parcheggio” (art. 28 NTA 1985), emerge che, in tale contesto, anche l’area a parcheggio in fregio a Via Masaccio era da intendersi esclusivamente quale opera accessoria a servizio del parco pubblico ipotizzato e delineato già nello strumento urbanistico del 1985. Con la successiva variante al Piano (adottata con DCC n. 120/2001, approvata con DCC n. 21/2002), confermando le destinazioni delle aree già indicate dal pianificatore con i precedenti strumenti, venne inserita una nuova strada di collegamento tra Via Masaccio e Via Bencivenni (parallela alla preesistente Via Achille Grandi, oggi Via Rucellai), con previsione di due nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, di cui una contigua con il parcheggio previsto in fregio a Via Masaccio;



- nell'attuale RUC comunale (adozione DCC 201/2004 approvazione DCC 90/2005), Le aree classificate quali "*Parcheggi pubblici*", disciplinate all'art. **48 NTA** sono definite "*aree definite con la lettera "D" nel DM 1444/1968...*" prevedendosi che "*all'interno dei progetti di massima unitari (PMU) dovranno essere previste aree di parcheggio pubblico nella misura di almeno: a mq 3 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale, oltre quelli pertinenziali di cui alla legge 122/89; (...)*". Le "*Aree di verde pubblico attrezzato e impianti sportivi*" sono definite dall'art. **49 NTA** quali "*aree destinate agli spazi indicati con la lettera "c" dal DM 02.04.68 n. 1.444 e comprendono le aree destinate a parchi, giardini pubblici e gioco, impianti sportivi e funzioni assimilabili*". Il medesimo articolo prevede che "*le aree per la realizzazione di tali opere sono soggette ad esproprio da parte degli enti autorizzati; ...*". Le aree da destinarsi a "*Verde privato vincolato*" vengono definite dall'art. **62 NTA** quali "*aree sulle quali esistono o sono previsti, all'interno dei perimetri dei centri abitati, giardini o parchi o vivai privati da conservare. In dette aree è vietata ogni nuova costruzione; esse non concorrono all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti.*";
- tali previsioni di piano sono ad oggi decadute a seguito della per mancata attuazione dunque sono da classificarsi quali "*aree non pianificate*", normate dall'art. **8 NTA**, il quale prevede che "*A dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 105 L.R. 65/2014, e pertanto: ... b) se interne al perimetro di cui all'art. 40 [perimetro dei centri abitati] [come nel caso in esame], sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso. 3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale*". Appare quindi evidente che, allo stato attuale, tutte le aree di interesse possano essere classificate senza alcun ragionevole dubbio quali aree non edificabili, all'interno delle quali non sono appunto consentiti interventi di sfruttamento in tal senso;
- anche nel recente Piano Strutturale 2020 (solo adozione DCC 101/2020), le aree di interesse si trovano ora identificate in larga parte quali "*centri, nuclei e tessuti storici ed emergenze architettoniche e archeologiche*" e per la residua porzione quali viabilità o parcheggi, trattasi quindi di aree che, per le loro caratteristiche ed ubicazione, vengono assimilate alle "aree da tutelare", ulteriormente contraddistinte dal simbolo delle "centralità urbane", ovvero zone nelle quali, secondo le ipotesi di Piano, si dovrà perseguire "l'innalzamento della qualità degli spazi e delle prestazioni dei servizi della città pubblica" anche mediante "il miglioramento dell'efficienza e della distribuzione dei servizi pubblici attraverso l'introduzione di servizi pregiati di livello sovracomunale nel settore educativo, sportivo, sociosanitario (...) il potenziamento e l'integrazione del sistema delle aree verdi (parchi urbani e fluviali, verde pubblico ed attrezzato, percorsi ciclopedonali) con il sistema degli



spazi della comunità (...) la costruzione di un sistema integrato di percorsi della mobilità lenta in area urbana, fortemente connesso con le direttrici di livello sovracomunale (...)."

Nessuna previsione di nuova espansione edilizia è quindi prevista per i terreni di cui trattasi. A ciò aggiungasi che, come indicato nello stesso art. 6 N.T.A. del Piano ("Salvaguardie"), fino all'adozione del futuro Piano Operativo, lo strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche Comunali rimane il vigente Regolamento Urbanistico, pertanto è da ritenersi quindi confermata la classificazione attuale di "**Aree non pianificate**" (prive quindi di capacità edificatoria), all'interno delle quali sono consentiti unicamente interventi di "*manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso*";

- dal complesso della disamina svolta dal medesimo Arch. Falli, emerge dunque che i terreni oggetto di acquisizione hanno sempre fatto parte di un'area inedificabile, trattandosi in effetti delle pertinenze di una villa storica, e che tale configurazione emergeva sia dall'effettivo stato dei luoghi, sia dagli strumenti urbanistici da ben prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o della loro irreversibile trasformazione e che dunque, in base all'andamento del mercato immobiliare, per le aree in discussione può ritenersi congruo quale valore unitario di stima il medesimo parametro utilizzato dalla stessa Amministrazione Comunale per gli indennizzi delle aree interessate dal prolungamento del Viale Paolieri, pari a € 12,39/mq, quale valore adeguatamente rappresentativo;
- 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:

| AREE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO IN FREGIO A VIA MASACCIO SUPERFICIE MQ 3.574 | | | |
|---|--|------------|--------------------|
| 1. PREGIUDIZIO PATRIMONIALE | | | € 44.281,86 |
| 2. PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE | | | € 4.428,19 |
| 3. INDENNITÀ OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA RIVALUTATA | | | |
| dal | | al | |
| 12/10/2001 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 42.791,96 |
| 4. INTERESSI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA CALCOLATI SU IMPORTI RIVALUTATI ANNO PER ANNO | | | |
| dal | | al | |
| 12/10/2001 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 5.139,67 |
| SOMMA - A | | | € 96.641,68 |

| AREE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DEL COLLEGAMENTO STRADALE TRA VIA MASACCIO E VIA RUCELLAI CON RELATIVI PARCHEGGI - CASINI POWER s.r.l. SUPERFICIE MQ 13.216 | |
|--|--------------|
| 1. PREGIUDIZIO PATRIMONIALE | € 163.746,24 |
| 2. PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE | € 16.374,62 |



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Programmazione e
Gestione del Territorio

| | | | |
|--|--|------------|---------------------|
| 3. INDENNITÀ OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA RIVALUTATA | | | |
| dal | | al | |
| 09/07/2002 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 152.232,19 |
| 4. INTERESSI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA CALCOLATI SU IMPORTI RIVALUTATI ANNO PER ANNO | | | |
| dal | | al | |
| 09/07/2002 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 17.001,58 |
| SOMMA - B | | | € 349.354,63 |

| | | | |
|--|--|------------|---------------------|
| AREE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE VERDE PUBBLICO NEI TERRENI CONTIGUI A VILLA RUCELLAI SUPERFICIE MQ 9.883 | | | |
| 1. PREGIUDIZIO PATRIMONIALE | | | € 122.450,37 |
| 2. PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE | | | € 12.245,04 |
| 3. INDENNITÀ OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA RIVALUTATA | | | |
| dal | | al | |
| 22/12/2005 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 94.338,89 |
| 4. INTERESSI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA CALCOLATI SU IMPORTI RIVALUTATI ANNO PER ANNO | | | |
| dal | | al | |
| 22/12/2005 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 7.023,03 |
| SOMMA - C | | | € 236.057,33 |

| | | | |
|---|--|------------|-------------------|
| AREE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DEL COLLEGAMENTO STRADALE TRA VIA MASACCIO E VIA RUCELLAI CON RELATIVI PARCHEGGI – ADRIANO GUASTI SUPERFICIE MQ 130 | | | |
| 1. PREGIUDIZIO PATRIMONIALE | | | € 1.610,7 |
| 2. PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE | | | € 161,07 |
| 3. INDENNITÀ OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA RIVALUTATA | | | |
| dal | | al | |
| 09/07/2002 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 1.497,49 |
| 4. INTERESSI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA CALCOLATI SU IMPORTI RIVALUTATI ANNO PER ANNO | | | |
| dal | | al | |
| 09/07/2002 | | 31/12/2020 | |
| | | | € 167,23 |
| SOMMA - D | | | € 3.436,49 |

TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C+D)€ 685.490,13

Dato atto che:

- con note prot. 5429 e 5410 del 29/01/2021 è stato rispettivamente comunicato a CASINI

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



POWER srl ed a [REDACTED] l'avvio del procedimento finalizzato all'acquisizione dei terreni *de quibus*, con le modalità previste dall'art. 42 bis D.P.R. 327/2001 ed è stata comunicata la quantificazione delle somme spettanti, come sopra specificate;

- con nota PEC 1/02/2021 prot. 5656, la Società Casini Power srl, a mezzo dei propri Legali, ha avanzato istanza di accesso agli atti chiedendo copia della Deliberazione di Giunta n. 16 del 28/01/2021, della citata relazione di stima 26/01/2021 prot. 4351 dell'Arch. Falli, insieme con la richiesta di proroga per la presentazione di osservazioni. Detta istanza di accesso agli atti è stata tempestivamente evasa con nota prot. PEC 2/02/2021 prot. 6213, a mezzo della quale venivano forniti i documenti richiesti e, nell'esigenza di contemperare gli interessi partecipativi del privato e quelli dell'Amministrazione, tenendo conto dei termini indicati dal TAR nella sentenza n. 1565/2020, per la procedura di acquisizione sanante, veniva concessa proroga per eventuali osservazioni fino al giorno 9/02/2021;
- nel termine assegnato, quale prorogato con predetta nota prot. 6213/2021, Casini Power srl ha trasmesso a Questa Amministrazione **Osservazioni acquisite a prot. 7912 del 9/02/2021**, a firma degli Avvocati Manetti e Ristori, con allegata Relazione Tecnica 6/02/2021 a firma dei Prof. Arch. Jodice, Geom. Formigli e Arch. Bertini;

Considerato quanto segue in ordine alle predette Osservazioni prot. 7912/2021 di Casini Power:

– **(P.to 1 Osservazioni) Sul procedimento:**

L'Amministrazione ha coordinato la tempistica del procedimento di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001 facendo riferimento all'arco temporale di 90 giorni espressamente indicato nella sentenza del TAR Toscana n. 1565 del 30 novembre 2020 e, per quanto possibile, ha comunque concesso a Casini Power una proroga per la presentazione di Osservazioni dando espressamente atto, nella propria nota prot. 0006213/2021 del 2 febbraio 2021, che il termine veniva prorogato *“nell'esigenza di contemperare gli interessi partecipativi del privato e quelli dell'Amministrazione, e visti i termini indicati dal Giudice Amministrativo nella sentenza n. 1565/2020 per la procedura di acquisizione sanante”*. Anche se Casini Power srl lamenta la brevità del termine concesso per il proprio apporto partecipativo invocando la complessità delle questioni tecniche e le circostanze che si tratta di terreni trasformati in opere pubbliche da oltre un decennio e la datazione del contenzioso sin dal 2007, vi è da considerare che lo stesso Giudice Amministrativo, proprio in relazione a tale vicenda e contenzioso, ha indicato espressamente il breve arco temporale di 90 giorni per l'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 e a tale termine l'Amministrazione ha fatto riferimento per coordinare la scansione del relativo procedimento.

In ogni caso, nel termine concesso sino al 9 febbraio 2021, Casini Power srl ha presentato Osservazioni a firma dei legali di fiducia con allegata Relazione Tecnica; dunque, nell'ambito del procedimento di acquisizione sanante vi è stata la partecipazione di Casini Power srl ed è stato garantito il confronto procedimentale con l'interessata. Sono, pertanto,



da disattendere i rilievi con i quali Casini Power srl lamenta la violazione dell'art. 7 Legge n. 241/1990.

- **(P.ti 2-3 Osservazioni) Sul “maggior danno” invocato da Casini Power srl:**
nel proprio atto di Osservazioni Casini Power srl lamenta anche il mancato riconoscimento di un “maggior danno” che avrebbe dovuto essere liquidato nell'ambito del procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 in ragione del danno subito dai proprietari per la mancata utilizzazione edificatoria e per la perdita di valore dei terreni residui inseriti in una invocata previsione di pianificazione attuativa risalente al RUC del 2005 e al successivo RUC 2007/2008, di cui nel 2009 sarebbe stata chiesta l'approvazione al Comune, mai intervenuta. L'asserito maggior danno non risulta però dovuto perché, come argomentato e documentato dal Comune nel corso del giudizio al TAR, ai cui atti si rinvia, i terreni residui rimasti in proprietà non hanno subito alcuna perdita di valore e alla previsione di P.M.U. di cui al RUC del 2005 e al successivo RUC 2007/2008 non può attribuirsi valore di pianificazione attuativa nei termini invocati da Casini Power srl, tanto più che la perimetrazione del P.M.U. non generava capacità edificatoria su tutte le aree in esso comprese e quando è sopravvenuto il RUC contenente la previsione del P.M.U., le opere pubbliche di cui all'attuale procedimento di acquisizione sanante erano già state da tempo realizzate a cura e spese del Comune ed ultimate sin dal 2003. I profili invocati da Casini Power relativamente alle previsioni del RUC del 2005 e di quello del 2007/2008, nonché all'istanza del 2009 di approvazione del progetto di P.M.U., sono quindi estranee ed ininfluenti nel presente procedimento di acquisizione sanante relativo a terreni che sin dal P.R.G. del 1985 sono stati vincolati ad un utilizzo meramente pubblicistico e a tale uso sono stati trasformati sin dal 2001/2002 come accertato dal TAR Toscana con la sentenza n. 1565/2020. Anche sotto questo profilo, dunque, si ritengono non condivisibili i rilievi dell'Osservante.

Vista la nota controdeduttiva 11/02/2021 prot. 8522 trasmessa dall'Arch. Falli, di cui, parimenti, si recepiscono integralmente gli esiti e le considerazioni, sia in ordine alle medesime Osservazioni prot. 7912/2021 prodotte da Casini Power srl che alla Relazione tecnica Jodice/Bertini/Formigli, secondo cui:

- **(p.to 4.1 Osservazioni) D.C.C. n. 19 del 28 febbraio 2001:** analizzando la predetta Delibera, non risulta che la stessa abbia per oggetto (anche solo parzialmente) terreni con destinazione di: -*“aree di verde pubblico attrezzato”* all'interno di *“zone territoriali omogenee F – spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale”*; - *“aree per parcheggi pubblici”* all'interno di *“zone territoriali omogenee F - spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale”*; - *“aree vincolate a verde privato”*. Anzi: nella medesima Delibera, che ha per oggetto la definizione dei valori da corrispondere per gli espropri unicamente riferiti ad aree legittimamente edificabili (ad alcune delle quali viene effettivamente riconosciuto un valore di Lit/mq 150.000), vengono chiaramente escluse dall'ambito di tale analisi le aree non edificabili (analoghe a quelle di interesse), per la cui valutazione ai fini espropriativi viene chiaramente indicato di fare riferimento ai valori agricoli dell'anno precedente alla stima (seguen-



do il principio della L. 865/1971).

- **(P.to 4.2 Osservazioni) DGC n. 17 del 29/01/2020 – approvazione della “P.M.U. 4.16”:** viene riportato un estratto degli atti del P.M.U. indicando che da questi emergerebbe come per la monetizzazione degli standard a parcheggi si debba fare riferimento al “*Regolamento per la monetizzazione delle aree per dotazioni urbanistiche, (aree a standard, edilizia sociale e opere idrauliche)*” ed all’ultima deliberazione disponibile relativa ai valori venali medi delle aree edificabili ai fini IMU (D.G.C. n. 195 del 09.12.2014, che si riferirebbe anche al P.M.U. 5.1.). I Legali di Casini Power srl sostengono che tale valore sarebbe quantificabile in €/mq 65,80 e che lo stesso, per analogia, rappresenterebbe una possibile alternativa alla stima delle aree in discussione, tuttavia detto assunto risulta pacificamente errato. In primo luogo perché gli indici assunti si riferiscono, appunto, ad aree edificabili, ossia terreni con caratteristiche dissimili da quelli di interesse, che sia la Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1565/2020, che gli stessi tecnici di parte Casini Power qualificano come “non edificabili”. In seconda istanza, si rileva che l’indice adottato dal Comune non è riferito al valore delle aree destinate a standard prima della loro trasformazione, bensì al loro valore una volta trasformate. La “monetizzazione degli standard” è, infatti, un criterio che le Amministrazioni concedono in determinati casi a chi realizza una nuova costruzione in alternativa alla loro effettiva realizzazione e successiva cessione al patrimonio pubblico. Non si tratta, quindi, di attribuire un valore alle aree destinate ad opere di urbanizzazione quanto alla individuazione di un costo unitario per la realizzazione degli “standard” necessari alle nuove edificazioni (al cui interno è compreso anche il valore della stessa area sulla quale vengono realizzati), la sciando poi la facoltà al soggetto attuatore dell’intervento se realizzarli in proprio (e poi cederli gratuitamente al Comune) o se invece “monetizzarli”, ossia corrispondere al Comune una somma equivalente al costo per la loro realizzazione. Nel parametro sono quindi ricompresi tutti i costi per trasformare un terreno non urbanizzato in uno standard. Considerando che per la realizzazione del Parcheggio di Via Masaccio era stata considerata, nel 2001, una spesa di Lit. 340.000.000 (pari a circa € 248.000,00, Vedi D.G.C. n. 315/2001 richiamata anche nelle stesse Osservazioni), e che la superficie dell’area interessata da tale trasformazione è risultata pari a mq 3.574, ne risulta un costo unitario per la realizzazione dell’opera pari a circa €/mq 50,00, ossia un parametro che, aggiornato, risulta del tutto in linea con gli indici riferiti alle nuove costruzioni riportati attualmente dalle maggiori pubblicazioni del settore (€/mq 60,00 circa). Viene quindi sostanzialmente confermata la correttezza del parametro assunto nella relazione di stima ex art. 42.bis DPR 327/2001.
- **(P.to 4.3 Osservazioni) Piano particellare di esproprio riferito alla realizzazione del Parcheggio di Via Masaccio:** tale documento consiste in un atto “catastale” dove si riportano sostanzialmente le perimetrazioni delle aree interessate dall’intervento ed i relativi frazionamenti necessari ad individuarli. Eventuali valutazioni economiche in esso contenute, nel caso assumano una ipotetica valenza, sono state comunque elaborate secondo criteri normativi ritenuti illegittimi (art. 5 bis L. 359/1992), poi sostituiti da precise disposizioni anche estimative in funzione delle quali è stata redatta la relazione di stima ai sensi del art. 42 bis



DPR 327/2001. Peraltro, appare contraddittoria l'affermazione riportata nelle memorie di controparte laddove si riferisce di una ipotetica analogia dei valori di tali aree con quelli indicati ai punti precedenti, quando questi risultano pari a circa il doppio del valore riportato per questa casistica. In ogni caso la valutazione è stata redatta sul fondamentale assunto indicato nella richiamata sentenza del TAR Toscana n. 1565/2020, secondo cui le aree di interesse *“non sono edificabili”*.

- **(P.to 5 Osservazioni) La perizia del Comune e la revisione del valore scelto dal Comune:** non è stato commesso alcun errore di stima. Invero, appare incompleta e difforme la prospettazione della relazione predisposta dai tecnici incaricati da Casini Power. L'importo che il Comune ha determinato per l'esproprio dei terreni interessati dall'opera pubblica riferita al prolungamento di Viale Paolieri è infatti pari ad €/mq 12,39 (e non €/mq 35,00 come indicato). Nell'ambito di tale procedura, cinque soggetti, sui ventisei espropriati, non hanno accettato tali importi e sono ricorsi alla procedura ex art. 21 D.P.R. 327/2001 per la rideterminazione delle indennità di esproprio. Si deve infatti rilevare che i terreni di tali soggetti erano giardini privati o resedi di attività commerciali di superficie assai ridotta, che, per loro natura (spazi privati recintati ed in uso esclusivo ad un solo soggetto), hanno un valore commerciale ben superiore a quello di terreni non funzionalmente collegati ad un edificio (come nel caso di interesse), come facilmente verificabile applicando semplici teorie estimative secondo gli indici di mercato di zona. Non solo: oltre alla perdita dei terreni, i ricorrenti hanno dovuto subire anche l'ulteriore danno derivante dalla diminuzione di valore degli immobili di cui tali aree costituivano pertinenza diretta sia per la perdita di una consistente porzione degli spazi esterni, che in conseguenza della realizzazione di una nuova strada a pochissima distanza dalle loro abitazioni, in precedenza sostanzialmente isolate o comunque distanti da fonti di rumore o inquinamento. Si deve inoltre rilevare che in due casi sui cinque analizzati, si è verificato un ulteriore danno sulle proprietà rimaste in carico agli espropriati, in quanto il nuovo asse viario ha di fatto intercluso alcune porzioni dei precedenti resedi (rimasti, appunto, al di là della nuova strada e non più raggiungibili se non attraversando proprietà altrui). Nella cronistoria urbanistica delle aree di interesse, comunque giudicata *“inutile”* dagli stessi tecnici di controparte, non vi è stata effettiva variante al R.U.C. del 2008. Tale atto, approvato comunque dopo la irreversibile trasformazione dei terreni, non ne ha in alcun modo variato la destinazione urbanistica (come sostanzialmente confermato anche nella memoria di osservazioni alla relazione di stima prot. 4351/2021): anche in tale strumento di governo del territorio, così come in quelli che gli sono succeduti, le aree in analisi hanno mantenuto la stessa identica destinazione *“non edificabile”* del primo R.U.C. del 2005 considerato (aree verdi pubbliche, viabilità, parcheggi). Per tutte le considerazioni che precedono, dunque, non si ritengono condivisibili le osservazioni di Casini Power e le conclusioni della relazione tecnica allegata e si ribadisce la correttezza della relazione estimativa **26/01/2021 (prot. 4351)**;

Specificato che:

Settore 4 “Programmazione e Gestione del Territorio”



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Programmazione e
Gestione del Territorio

- la copertura della spesa occorrente per l'acquisizione delle predette aree, anche in ottemperanza della citata sentenza del TAR Toscana n. 1565/2020, è assicurata mediante l'apposito accantonamento nel fondo contenzioso nel risultato di amministrazione 2019 di cui alla delibera CC n. 77 del 12/05/20 e che, pertanto, occorrerà avviare 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) e relativa variazione al bilancio di previsione;
- la voce "danno patrimoniale" sarà ricalcolata, con i medesimi criteri, a seguito di pubblicazione degli indici ISTAT aggiornati al periodo riferito alla data di emissione del provvedimento dirigenziale di acquisizione delle aree, nonché tenuto conto degli interessi *medio tempore* maturati, alla data del pagamento/deposito;
- da attestazioni di vigenza n. 276987 (quiet. n. 381 del 16/07/2007) e n. 276988 (quiet. n. 382 del 16/07/2007), relativamente all'allora procedura di esproprio per il collegamento stradale tra via della Pace e via Masaccio e dei relativi parcheggi pubblici, risultano depositati presso la competente Ragioneria Territoriale dello Stato (ex competenza Cassa DDPP) le somme, rispettivamente, di € 254,15 in favore di Guasti Adriano e di € 25.837,28 in favore di Campi Casa Costruzioni srl, dante causa di Casini Power srl, e che in sede di pagamento e/o deposito dovrà tenersi conto dei suddetti importi;

Ravvisato, dunque, il preminente interesse dell'Amministrazione Comunale, nonché le adeguate motivazioni a sostegno dell'adozione del provvedimento di acquisizione delle aree di cui trattasi, in forza del citato art. 42bis DPR 327/2001, al fine di far cessare la situazione di illecita occupazione dei predetti immobili, mantenendo i medesimi all'uso pubblico al quale sono di fatto adibiti da anni;

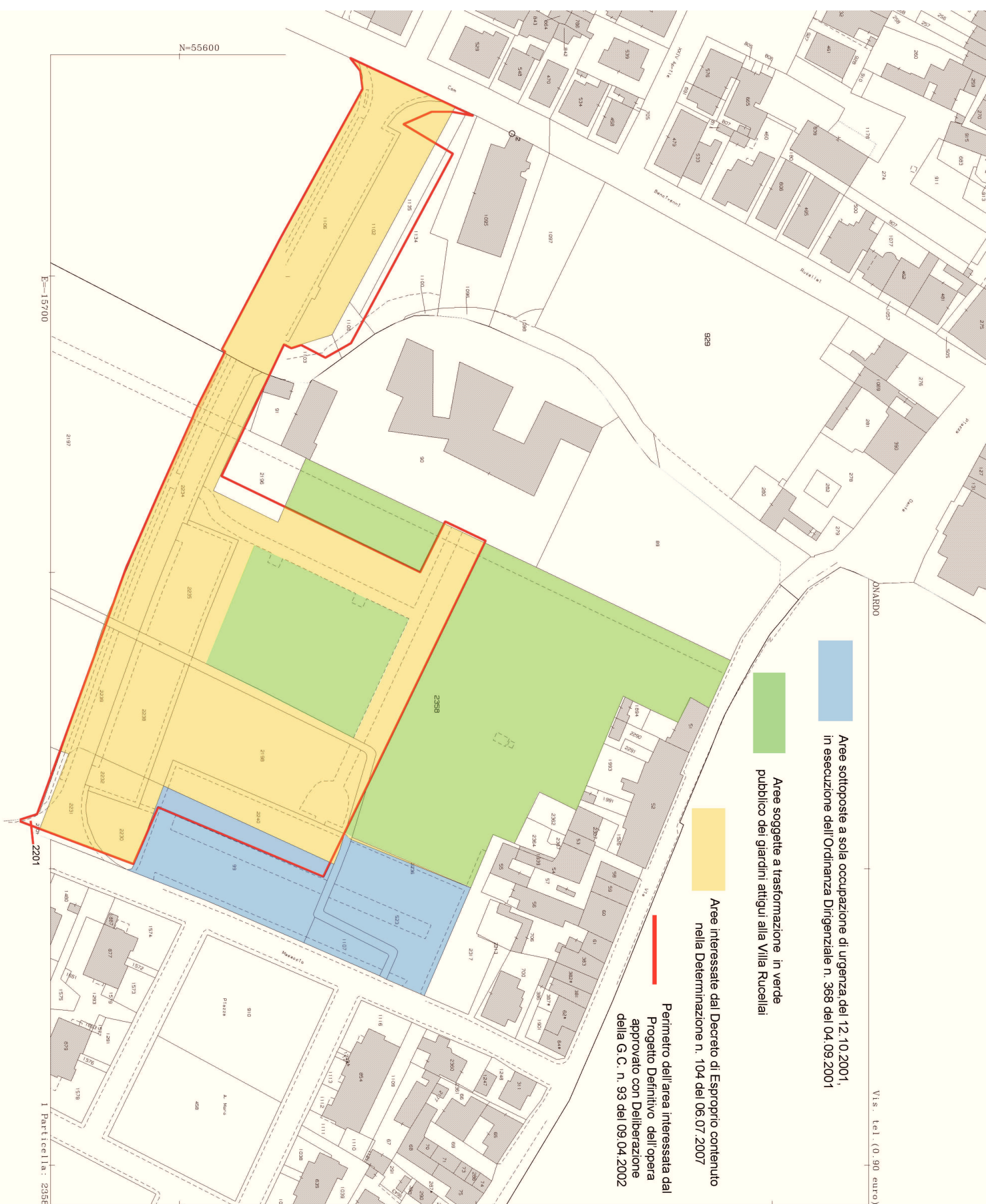
Quanto sopra premesso e considerato, si avanza proposta a Codesto Spett.le Consiglio Comunale affinché disponga l'acquisizione ai sensi dell'art. 42bis DPR 327/2001, delle aree censite al Catasto Terreni comunale Foglio n. 20 p.lle 1102, 1106, Foglio n. 21 p.lle 99, 523, 1107, 2198, 2201, 2230, 2231, 2232, 2234, 2235, 2236, 2238, 2239, 2240, 2358, poiché utilizzate in assenza di titolo per scopi di interesse pubblico, anche in esecuzione della sentenza n. 1565/2020 emessa dal TAR Toscana.

Con osservanza.

Si allega planimetria delle aree interessate.

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."



Aree sottoposte a sola occupazione di urgenza del 12.10.2001,
in esecuzione dell'Ordinanza Dirigenziale n. 368 del 04.09.2001

Aree soggette a trasformazione in verde
pubblico dei giardini attigui alla Villa Rucellai

Aree interessate dal Decreto di Esproprio contenuto
nella Determinazione n. 104 del 06.07.2007

Perimetro dell'area interessata dal
Progetto Definitivo dell'opera
approvato con Delibrazione
della G. C. n. 93 del 09.04.2002

Vis. tel. (0.90 euro)

1-Gen-2021 16:20:45
Prot. n. T8931/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 21 All: A

1 Particella: 2358

N=55600

E=15700

2201