

Firenze, 11 Febbraio 2021

Preg.mo Ing. Domenico Maria Passaniti  
Direttore del 6° Settore “*Servizi  
al Territorio e al Patrimonio*”  
del Comune di Campi Bisenzio  
Via Pier Paolo Pasolini 18  
50013 Campi Bisenzio

Oggetto: Comune di Campi Bisenzio / Casini Power s.r.l. - procedura art. 42.bis D.P.R. 327.2001, controdeduzioni alle osservazioni di parte Casini Power.

Facendo seguito alla vostra richiesta,

sono con la presente nota a portare alcune sintetiche considerazioni tecniche in merito a quanto riportato nelle memorie di osservazioni alla mia relazione di stima redatte dagli Avv.ti Manetti e Ristori e dai tecnici Prof. Arch. Jodice, Arch. Bertini e Geom. Formigli.

Circa le valutazioni “alternative” proposte dai Legali di Casini Power (punto 4 della loro memoria), osservo che:

- 4.1 D.C.C. n. 19 del 28 febbraio 2001: analizzando il documento richiamato, non mi risulta che lo stesso 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 Delibera in discussione, 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 cui si discute), per la cui valutazione ai fini espropriativi viene chiaramente indicato di fare riferimento ai valori agricoli dell’anno precedente alla stima (seguendo il principio della L. 865/1971);
- 4.2 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.).

L'Avv. Manetti riporta 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.

Ritiene lo scrivente che tale assunzione risulti pacificamente errata.

In primo luogo perché gli indici assunti si riferiscono, appunto, ad aree edificabili, ovvero terreni con caratteristiche dissimili da quelli di interesse, che sia la Sentenza del T.A.R. Toscana n. 1565/2020 del 10.11.2020 che anche gli stessi tecnici di parte Casini Power qualificano come NON edificabili.

In seconda istanza, si rileva che l'indice adottato dal Comune non è infatti riferito al valore delle aree destinate a standard prima della loro trasformazione ma, 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), lasciando poi la facoltà al soggetto attuatore dell'intervento se realizzarli in proprio (e poi cederli gratuitamente al Comune) o se invece "monetizzarli", ovvero 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<sup>1</sup> (pari a circa € 248.000,00), 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, ovvero 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;

- 4.3 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 confezionata la relazione di stima ai sensi dell'art. 42 bis.

<sup>1</sup> Vedi D.G.C. n. 315 del 18.09.2001 richiamata anche dallo stesso Avv. Manetti.

Appare inoltre 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 dello scrivente è stata redatta sul fondamentale assunto indicato nella richiamata sentenza del T.A.R. che le aree di interesse NON sono edificabili;

- 5 La perizia del Comune e la revisione del valore scelto dal Comune: non è stato commesso alcun errore di stima. È stata semmai riportata in via anomala ed incompleta la realtà dei fatti nella 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 ri-determinazione 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 anche 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).

Tutte le condizioni qui brevemente richiamate, sono quindi state "riassunte" per semplicità ed ai soli fini indennitari in un diverso valore unitario dei terreni espropriati (appunto €/mq 35,00) che hanno comunque determinato indennità in assoluto molto contenute.

Per le ragioni esposte tali casistiche, avendo caratteristiche oggettivamente dissimili, non possono essere paragonati alle aree di cui si discute.

§

Nella cronistoria urbanistica delle aree di interesse, comunque giudicata “*inutile*” dagli stessi tecnici di controparte, non 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 mia relazione di stima): anche in tale strumento di governo di 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).

In forza di tutte le considerazioni esposte, si ritiene quindi di non dover apportare alcuna correzione all’elaborato depositato.

§

Nella speranza di aver convenientemente replicato, per quanto di propria stretta competenza, alle osservazioni portate alla stima di cui in oggetto della presente, rimango naturalmente a disposizione per tutto quanto possa eventualmente occorrere ed unisco i miei migliori saluti.

Arch. Francesco Falli Volterrani

