

Comune di GAVORRANO
Provincia di Grosseto

Committente:

COMUNE DI GAVORRANO
Piazza Bruno Buozzi, 16
58023 Gavorrano (GR)

**OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA E SALVAGUARDIA
DELL'ABITATO DI POTASSA
CUP D42H18000200006**

Oggetto:

Relazione sul piano particellare di esproprio

ID Progetto:	Fase Progetto:	Data:	Elaborato:	Revisione:
383	ESECUTIVO	NOVEMBRE 2021	M.2	01

Supervisore della progettazione:

Ing. Luca MORETTI

Project Manager:

Ing. Lorenzo LARI

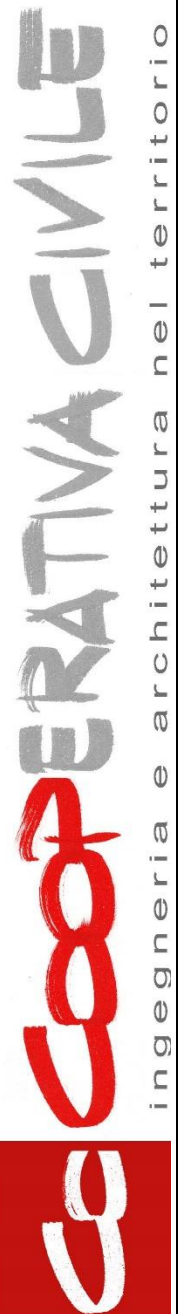
Team di progettazione:

Dott. Ing. Alberto VITA
Geom. Luca D'ANDREA

Data	Rev.	Oggetto	Redatto	Rivisto	Approvato
24/11/2021	01	PRIMA EMISSIONE	LL	LM	LM

COOPERATIVA CIVILE STP Soc. Coop.

coop. a mutualità prevalente n.C110514 - coop. produzione e lavoro
P. I.V.A.: 015 74680532 - R.E.A.: GR136418
Galleria Cosimini, 7 58100 Grosseto tel. e fax 0564 22454 cooperativacivile@gmail.com
cooperativacivile@pec.it



INDICE	
0 RELAZIONE DESCRITTIVA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	2
1 DESCRIZIONE DELL'AREA ASSERVITA E VINCOLI	3
1.1 descrizione sommaria dei terreni soggetti ad asservimento	3
2 INDENNITÀ DI ESPROPRIO	10
2.1 Area non edificabile	10
2.2 Procedimento di stima	10
2.3 Reliquati	13
2.4 Manufatti edilizi	13
2.5 Imposte relative all'ultimo trasferimento dell'immobile	14
2.6 Rimessa in pristino delle aree	14
2.7 Frutti pendenti e anticipazioni colturali	14
2.8 Occupazioni temporanee	14
3 SINTESI DEI COSTI STIMATI PER ESPROPRI, INDENNIZZI ED OCCUPAZIONI	14

ALLEGATI: Valutazione degli importi per gli espropri

ALLEGATO 1 -- ELENCO delle Ditte catastali e delle proprietà da espropriare e/o asservire CON RELATIVE superfici ed indennità VALUTATI CON I VALORI DI MERCATO

ALLEGATO 2 -- ELENCO delle Ditte catastali e delle proprietà da espropriare e/o asservire CON RELATIVE superfici ed indennità VALUTATI CON I VALORI AGRICOLI MEDI

0. PREMESSA

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che alla quantificazione delle indennità da corrispondere per l'acquisizione dei beni per la realizzazione dei lavori previsti in progetto.

Il presente piano particellare di esproprio è costituito:

- dalla presente relazione esplicativa;
- dall'elenco delle Ditte catastali delle proprietà da espropriare, asservire, e/o occupare, così come risultanti dai registri catastali e immobiliari, dei dati catastali identificativi delle aree (foglio, particella, ecc.), nonché delle superfici interessate) (Allegato alla presente relazione);
- da elaborato grafico, redatto su mappa catastale, su cui sono individuate le aree da espropriare, asservire e/o occupare per la realizzazione delle opere (All. M.1);
- dalle indennità di espropriazione, di asservimento, di occupazione temporanea preordinata e non all'espropriazione, necessarie per l'acquisizione delle aree utili all'esecuzione dei lavori in argomento

1. DESCRIZIONE DELL'AREA ASSERVITA E VINCOLI

1.1 Descrizione sommaria dei terreni soggetti ad asservimento

Le aree di intervento sono all'interno dell'abitato di Potassa, in parte riguardano la Via Ombrone e la Strada Provinciale n. 152 Vecchia Aurelia, mentre tra le due strade riguardano le aree di pertinenza dell'ex scuola elementare e dell'ex consorzio agrario.

A parte queste due proprietà si interessa anche una piccolissima parte dell'area di pertinenza di un fabbricato adibito a civile abitazione. Questa proprietà, attualmente interessata dall'attuale tombamento per l'intera lunghezza, verrà liberata da tale servitù avendo il tracciato cambiato direzione.

Nel tratto immediatamente a monte della strada provinciale il tombamento interesserà la particella su cui è edificato un vecchio locale adibito a negozio, del quale è previsto l'esproprio completo per garantire la fattibilità delle opere in sicurezza anche considerando lo stato di abbandono del bene.

A valle della strada il fosso che verrà adeguato è già nella proprietà pubblica in quanto facente parte delle pertinenze stradali.

La cartografia dell'Uso del Suolo, aggiornata al 2016 indica come utilizzo dell'area:

Codice 112: "Zone residenziali a tessuto discontinuo";

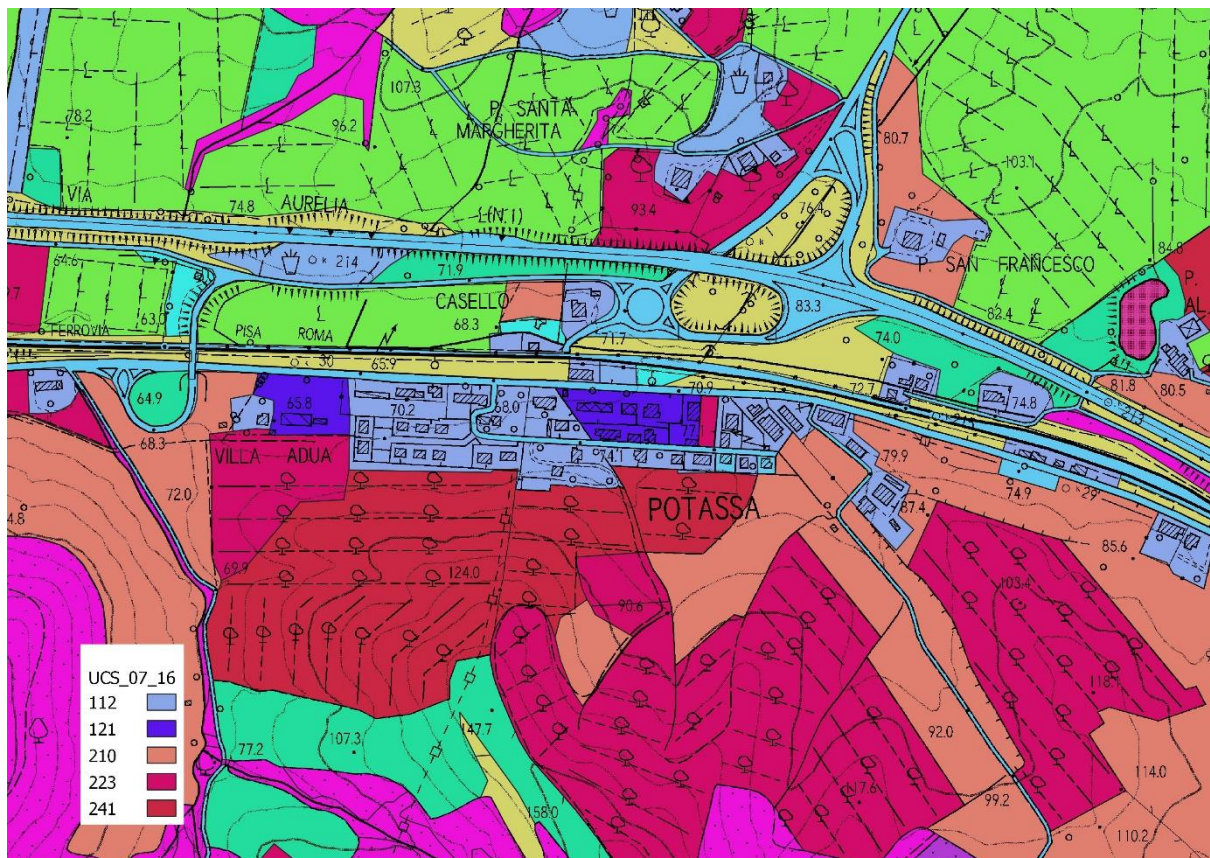
Codice 121: "Aree industriali e commerciali";

Codice 122: "Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche";

Codice 210: "Seminativi irrigui e non irrigui";

Codice 223: "Oliveti";

Codice 241: "Colture temporanee associate a colture permanenti".



Tav. 2- Carta tecnica regionale con uso del suolo 2016

2. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente ad attuare tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

Trattandosi di aree non edificabili, l'indennità definitiva dovrà essere determinata in base al criterio del valore di mercato (venale), in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, che ha dichiarato illegittimi i commi 2° e 3° dell'art. 40 del T.U. sopra richiamato, che disponevano l'applicazione dei valori agricoli medi (VAM) per determinare l'indennità spettante in caso di espropriazione.

Infatti, "sia la giurisprudenza della Corte costituzionale italiana, così come quella della Corte europea concordano nel ritenere che il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione deve essere il valore di mercato (o venale) del bene abitato."

Poiché il comma 4° dell'art. 40 non è stato dichiarato illegittimo, nel caso di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta, sulla quota dei terreni espropriati di sua proprietà e da lui stesso

coltivati, un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al Valore Agricolo Medio corrispondente alla coltura effettivamente praticata.

Per quanto riguarda la società affittuaria, se "imprenditrice agricola professionale", invece, si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 del T.U., riconoscendo un'indennità determinata sempre ai sensi dell'art. 40 comma 4 sulla sola quota dei terreni espropriati e oggetto della presente procedura che questa conduce in affitto.

Nel caso di cessione volontaria non si applicano le maggiorazioni suddette.

Una delle particelle soggetta ad esproprio sarà quella dell'ex negozio, quindi come valore di mercato si farà riferimento alle tabelle O.M.I..

2.1 Area non edificabile

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

- a1 – indennità base, determinata in relazione al valore di mercato di beni simili;
- a2 – al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);
- a3 – indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

2.2 Procedimento di stima

Nell'estratto di mappa indicato nell'elaborato M.1 sono state evidenziate le particelle interessate dalla realizzazione di "opere di messa in sicurezza idraulica e salvaguardia dell'abitato di Potassa" nel Comune di Gavorrano, ricadenti nel Foglio 89 del Comune di Gavorrano per un'area soggetta ad esproprio di circa ha 0.01.89. Tali superfici sono state desunte dalle occupazioni dei manufatti di progetto sovrapposte a planimetrie catastali vettorizzate, si evidenzia che tali aree potranno subire variazioni a seguito dell'effettuazione dei frazionamenti catastali.

Ai fini della determinazione dell'indennità base viene determinato il valore di mercato del bene in

oggetto, ossia il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse e senza costrizioni.

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

Nel nostro caso, considerati i vincoli presenti nell'area quali:

- pericolosità geomorfologica Piano di Gestione del Rischio da Alluvione;
- pericolosità geomorfologica dei Piani strutturali;
- la mancanza di opere di urbanizzazione (per le aree agricole);
- l'entità delle opere necessarie per collegarsi alle reti esistenti;

si è ritenuto che per nessuna delle aree da espropriare possa ragionevolmente essere assegnata una "susceptività edificatoria".

Considerando che le servitù ed espropriazioni vengono fatte su terreni all'interno del centro abitato si considerano le tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Gavorrano nel caso di negozi (il bene è censito come C/1).

Per quanto riguarda invece la servitù e l'occupazione dell'area dell'ex consorzio agrario si procede ad una valutazione forfettaria considerato che non si hanno indicazioni precise di destinazione e possibile utilizzo dell'area.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: GAVORRANO

Fascia/zona: Centrale/GAVORRANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	660	L	2,3	3,1	N
Negozi	NORMALE	920	1400	L	5,8	8,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Nella valutazione dell'esproprio della particella 51 del foglio 89 si ha una categoria C/1 e classe 4 con una rendita di € 162.68 consistenza di 14 m² e superficie catastale di 17 m².

Per questo bene si ha che una valutazione per l'esproprio secondo le tabelle precedentemente riportate, e considerando che il bene è attualmente praticamente diruto, può applicarsi il valore minimo decurtato della metà, quindi, pari a € 460 ogni metro quadrato.

In definitiva si può applicare un valore pari a 17 m² x 460 €/m² = € 7.820,00.

A questo valore si può aggiungere il valore di € 1.000,00 per tener conto della pertinenza.

Per quanto riguarda invece la servitù nell'area dell'ex consorzio agrario, censita al catasto alla particella 56 del foglio 89 come D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), anche in questo caso considerando l'abbandono del bene, oltre che la servitù riguarda un'area marginale della proprietà nella quale non è prevedibile una particolare destinazione si ritiene che l'importo di € 1.500,00 sia sufficiente a ripagare la servitù per una superficie complessiva pari a 83 m².

In definitiva si ottengono i seguenti valori:

Foglio 89 Particella 51:	€ 8.820,00
Foglio 89 Particella 56:	<u>€ 1.500,00</u>

Totale per espropri ed occupazioni:	€ 10.320,00
-------------------------------------	-------------

A questo importo si aggiungono € 1.180,00 per le spese necessarie per gli atti di passaggio o di iscrizione delle servitù.

Il totale previsto per questi importo è complessivamente pari a € 11.500,00.