



**LIVELLO DI PROGETTAZIONE:**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

**RIQUALIFICAZIONE URBANA PIAZZA XX SETTEMBRE  
MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI  
MARCIAPIEDI ED AREE PERDONALI, LA  
SOSTITUZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE  
ESISTENTE, E LA REALIZZAZIONE DI NUOVA  
ILLUMINAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEI  
PARAMENTI MURARI E DELL'ACCESSO ALL'ANTICO  
BORGO DI LARI**

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Casciana Terme Lari, lì Dicembre 2023

I Progettisti:

*Arch. Enrico Franchi*

*Geom. Luca Cipolli*

### **Premessa**

Il presente documento è stato redatto secondo i seguenti riferimenti normativi:

- a) D.P.R. 08 Giugno 2001 n. 327, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- b) Legge Regionale Toscana n. 30 del 18 Febbraio 2005, "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- c) D.Lgs 31 Marzo 2023, n. 36 "Nuovo Codice sui contratti Pubblici";

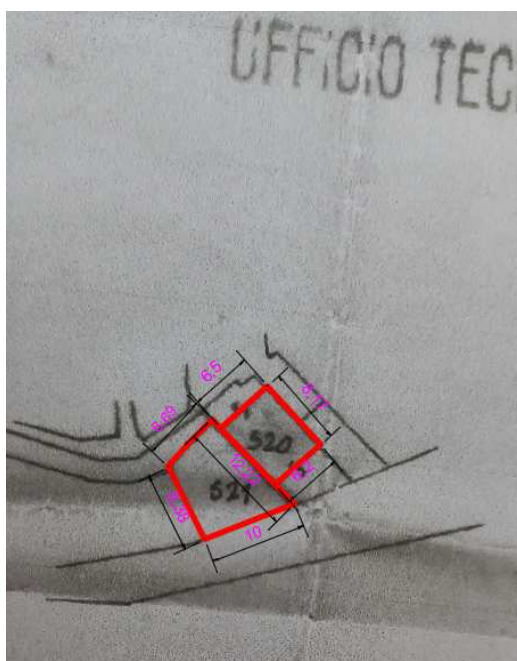
### **a) Relazione descrittiva**

#### **Riferimenti Catastali**

L'intervento in oggetto riguarda la riqualificazione urbana della piazza Venti Settembre, posta al centro del Capoluogo del Comune.

L'area soggetta a procedimento espropriativo non risulta ad oggi correttamente individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari, ma è individuata unicamente al vecchio Catasto nella Sezione M Particella 521.

Pertanto, data la mancanza di riferimenti all'Agenzia del Territorio e di una planimetria in scala, al fine di individuare la superficie dell'area di esproprio, è stata riportato in scala l'estratto acquisito dal vecchio Catasto, prendendo come valore per scalare l'estratto, la superficie del locale, pari a 51,00 mq, superficie riportata anche nell'atto Registrato a Lari il 04/05/1970 al n. 188 Volume 93 e trascritto a Livorno il 02/07/1970 ai n.ri 5349/3569, in quanto unico dato certo rinvenuto, che permette di ricavare una superficie del resede pari a circa 83,00 mq, che, dato la tipologia del rilevamento effettuato, che non permette una precisione millimetrica, si ritiene di approssimare ad 85,00 mq.



L'attuale individuazione catastale dell'immobile al quale è legato il resede oggetto di esproprio, sembra essere l'Unità Immobiliare individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari nella Sezione A Foglio 34 Particella 158.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare sopra individuata non riporta però alcuna rappresentazione del resede, e individua la parte antistante all'immobile come Piazza XX Settembre.

Data presentazione: 19/01/1978 - Data: 28/06/2022 - n. T91800 - Richiedente: BRNCL73T08L7020

<b>MODULARIO</b> P. - C. 5.7. RI		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 50
<b>5 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978, N. 30)</small>				
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>LARI</u> Via <u>TRENTO - TRIESTE</u> Dato <u>FOGLIO ENDO - NATURA LARI</u> il <u>11/11/1973</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>P.I.S.R.</u>				
COMUNE DI LARI - ALLEGATO DEL FOG. 34 - LARI - SCALA 1:4000 FOGLIO N. 1 - LARI - PART. 158				
ORIENTAMENTO 				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				
DATA PROT. N° <u>CA 19/1/78</u>	<u>36</u> <u>1981</u>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> <u>VIS. R. CECCHETTI</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>P.I.S.R.</u> <u>30/12/1974</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/01/1978 - Data: 28/06/2022 - n. T91800 - Richiedente: BRNCL73T08L7020  
 totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2022 - Comune di CASCIANA TERME LARI(M327A) - < Foglio 34 - Particella 158 - Subalterno >  
 LARI 01

### **Indennità da corrispondere:**

Il Testo Unico sulle espropriazioni, D.P.R. 327/2001, stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

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

#### *a) Resede Esclusivo Unità Immobiliare – Sezione M Particella 521 (vecchio catasto)*

Per quanto riguarda la determinazione dell'indennità di esproprio da corrispondere per la parte costituita da resede esclusivo dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno considerare la complementarietà del terreno all'edificato, data la sua influenza sul valore proprio dell'immobile nel suo complesso.

### **Calcolo dell'indennità di esproprio:**

#### **a) Resede Esclusivo Unità Immobiliare - Sezione M particella 521 (vecchio catasto)**

Come già sopra riportato, per l'esatta definizione del compenso spettante, si ritiene opportuno considerare la complementarietà del terreno all'unità immobiliare alla quale è unito, data la sua influenza sul valore di mercato della stessa.

A tal fine è stato individuato il più probabile valore di mercato dell'autorimessa, tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la quale fornisce per quella tipologia di immobile, in stato conservativo normale, ubicate nel Comune di CASCIANA TERME LARI nella Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, valori di mercato compresi tra un minimo di 590,00 €/mq ed un massimo di 690,00 €/mq.

Consultando i dati forniti dell'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", ai fini del calcolo del valore di mercato di un immobile per quell'area assimilabile quale ad esempio un'unità immobiliare ad uso abitativo porzione di più ampio fabbricato, si evince quanto di seguito riportato:

Superficie Omogeneizzata per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

*La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:*

- al 10,00 % della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2,00 % per superfici eccedenti detto limite.

Ritenuto di poter utilizzare per comparazione detti valori e lo stesso criterio di calcolo, si procede quindi alla determinazione della superficie omogeneizzata:

Superficie lorda autorimessa = mq 51,00

Superficie totale resede = mq 85,00

(fino alla superficie dell'Unità Immobiliare = 10,00 %) mq 51,00 x 10,00 % = 5,100 mq

(parte eccedente la superficie dell'Unità Immobiliare = 02,00 %) mq 34,00 x 2,00 % = 0,68 mq

Superficie omogeneizzata complessiva = mq 5,78

Attribuendo all'unità immobiliare in questione, sempre sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate un valore di mercato medio per l'area nel quale l'immobile è inserito, pari ad 640,00 €/mq, ed applicando lo stesso alla superficie omogeneizzata precedentemente determinata, si ricava il valore totale del resede di pertinenza:

Valore resede di pertinenza esclusiva = Valore Stimato al mq x Superficie Omogeneizzata

Valore resede di pertinenza esclusiva = 640,00 x 5,78 mq = 3.699,20 €

Valore resede al metro quadrato = 3.699,20 € / 85,00 mq = 43,52 €/mq

Al valore del resede per metro quadrato così dedotto, si reputa opportuno addivenire ad una maggiorazione dello stesso, stimata forfettariamente nel 20,00 %; tale maggiorazione viene attribuita in considerazione del fatto che, se da un lato l'immobile principale acquisirà valore dal fatto che l'area prospiciente allo stesso ed oggetto di esproprio, subirà una riqualificazione urbanistica di pregio, dall'altro l'immobile, in virtù della perdita del resede e conseguentemente della perdita della possibilità di accedere all'unità immobiliare con veicoli a motore, data la nuova connotazione che acquisterà l'area espropriata, la quale si trasformerà in area pedonale, subirà inevitabilmente una svalutazione;

In conseguenza di tutto quanto sopra esposto si ottiene:

Valore resede al metro quadro 43,52 €/mq x 20,00 % = 52,224 €/mq, arrotondato --> 52,50 €/mq

Visto l'Art. 38 Comma 1 del D.P.R. 327/2001, considerando una superficie di esproprio pari a mq. 85,00, si dovrà provvedere ad una indennità come di seguito riportato:

Indennità provvisoria = Valore Venale

85,00 mq x € 52,50 = **€. 4.462.50**

## Particellare delle aree e calcolo indennità presunta

Schema Particellare di esproprio																				
N. Ditta	Soggetto	Codice fiscale Soggetto	n. Foglio di Mappa	Sezione	Particella	Subalterno	Oneri Reali	Diritti e Oneri reali	Qualità Classe	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	Superficie presunta di esproprio (mq)	Zona Urbanistica	Valore di Mercato (€)	INDENNITA' DI ESPROPRIO	Maggiorazione del 10% in caso di cessione bonaria area edificata	Indennità aggiuntiva spettante al coltivatore diretto o impr. agricolo	TOTALE INDENNITA'
1	FOGLI ALESSANDRO	FGLLSN60B13E62SM	M	521			Proprietà	2/9		RESEDE	85			85,00		52,50	4.462,50	446,25		4.908,75
	FOGLI ELENA	FGLLNE54D66E62SH						2/9												
	FOGLI MASSIMO	FGLMSM64E15E62SF						2/9												
	NANNIPIERI BRUNA	NNNBRN33P61E62SY						3/9												
Totale Indennità Espropriazione																	€ 4.908,75			
NOTE: La particella in oggetto risulta individuata soltanto al vecchio catasto nella Sezione M P.Illa 521, pertanto, dalla documentazione ad oggi in nostro possesso, è stato considerato come resede del C/6 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, sez. A Foglio 34 P.Illa 158																				

## Quadro Economico di previsione per la procedura espropriativa

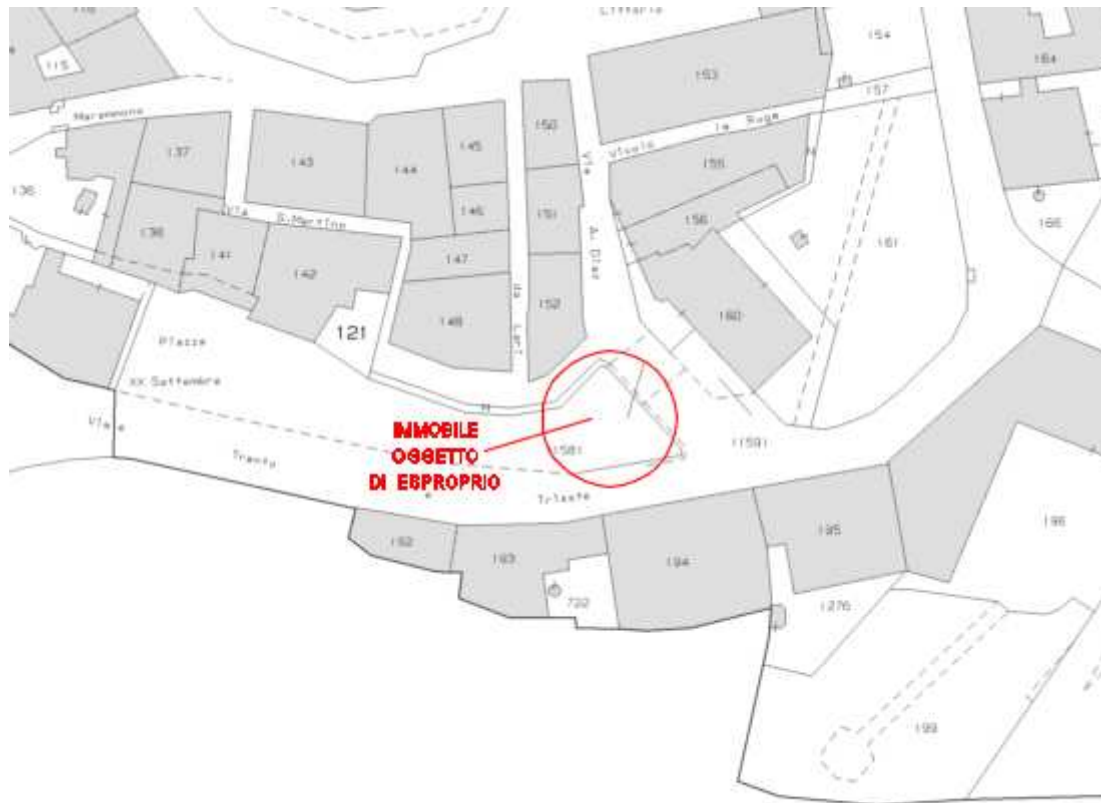
- Indennità dovuta alle ditte da espropriare € 4.908,75
- Eventuali somme aggiuntive per le indennità da definire dopo  
la determinazione dello stato di consistenza in contraddittorio € 1.091,25
- Importo Complessivo € 6.000,00

## Considerazioni finali

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per la realizzazione dell'opera pubblica "Riqualificazione Urbana di piazza XX Settembre mediante la realizzazione di nuovi marciapiedi ed aree pedonali, la sostituzione della pavimentazione esistente e la realizzazione di nuova illuminazione per la valorizzazione dei paramenti murari", individua le aree impegnate da espropriare per la realizzazione dell'intervento.

Il progetto, secondo quanto indicato dal D.Lgs 36/2023, comporta la Dichiarazione di Pubblica utilità dell'Opera, a seguito dell'approvazione l'Amministrazione Comunale addiverrà all'acquisizione tramite decreto di esproprio dei beni immobili necessari alla realizzazione dell'opera sopra citata, così come previsto dallo stesso Progetto dell'opera pubblica;

**b) Estratto di Mappa Catastale**



### Progettisti Architettonici:

*Arch. Enrico franchi*

*Geom. Luca Cipolli*