

PROGETTO DEFINITIVO

CUP: H91J12000770005 CIG: 9524700F13



ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE
ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

STAZIONE APPALTANTE - COMUNE DI FIRENZE		
DIRETTORE DEL SETTORE Ing. Michele Priore	DIRIGENTE E RUP Ing. Giacomo Bioli Pini	DEC Ing. Andrea Adinolfi

APPALTATORE	GRUPPO DI PROGETTAZIONE	
MANDATARIA 	MANDATARIA 	
MANDANTI   	MANDANTI     	
	Responsabile Integrazione Prestazioni Specialistiche  Ing. Filippo Busola	Progettista  Ing. Paolo Borghetti

Commessa				Fase	Origine	Ambito		Disciplina		Attività		Parte d'opera			Tipologia		Progressivo		Rev.	Scala
F	L	4	2	D	S	E	S	G	G	0	0	P	P	E	R	T	0	1	B	
REVISIONE				DATA				DESCRIZIONE				SOCIETÀ		REDATTO		VISTO		APPROVATO		
REV A				03/2024				PRIMA EMISSIONE				SDA Progetti		P. Vergaglia		P. Vergaglia		P. Borghetti		
REV B				06/2025				EMISSIONE FINALE A SEGUITO CDS/PAU				SDA Progetti		P. Vergaglia		P. Vergaglia		P. Borghetti		

**ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE
ELABORATI GENERALI**

Relazione tecnica

Giugno 2025

INDICE

PREMESSA	1
1. RELAZIONE TECNICA	1
2. CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE	2

1. PREMESSA

Il progetto della linea n. 4.2 di Tramvia di Firenze, prevede l'interconnessione sulla Linea 4.1 all'altezza della stazione FS di Le Piagge prospiciente la Via Lazio per proseguire verso la località San Donnino fino al capoluogo di Comune di Campi Bisenzio.

N.B.: l'aggiornamento della presente relazione (REV B) tiene conto delle indicazioni ed accordi intercorsi con gli Enti e CdS inerenti alcune modifiche alle sistemazioni urbane e perimetro aree soggette ad esproprio nonché della definitiva modifica al percorso della tramvia relativa al capolinea in Comune di Campi Bisenzio, che con l'annullamento della ipotesi di variante precedentemente introdotta, viene riproposta, con aggiustamenti, nella sua versione precedente con arrivo in Piazza A. Moro.

Risultano pertanto aggiornate le superficie di esproprio per occupazione (definitive e temporanee) intervenute rispetto alle precedenti versioni del PPE, e del calcolo dei conseguenti importi delle indennità.

2. RELAZIONE TECNICA

Con la presente relazione vengono esposti i criteri e le metodologie adottate per determinare i valori necessari alla stima dei costi di espropriazione degli immobili interessati dagli interventi per la realizzazione del progetto della linea n. 4.2 come sopra brevemente descritta.

Negli elaborati grafici e nell'Elenco Ditte del PPE sono stati calcolate, quantificate ed evidenziate l'ingombro totale delle opere, come risultanti dal progetto, verificando le stesse rispetto alle risultanze dei rilievi topografici e la conseguente sovrapposizione alla cartografia catastale attualmente in atti.

In allegato alla presente relazione viene prodotto l'Elenco Ditte con riportati in apposite colonne l'ammontare dei valori unitari come determinati e delle relative indennità di esproprio.

L'intervento richiede l'occupazione di aree per la superficie totale di mq. 411.977 la cui destinazione sarà la seguente:

- *Aree destinate ad occupazione definitiva
(occupazione preordinata ad esproprio)Mq. 390.015*
- *Aree destinate ad essere utilizzati temporaneamente
per il solo periodo durante il quale si svolgeranno le lavorazioni
(occupazione temporanea non preordinata ad esproprio) Mq. 21.962*

L'intero intervento comporterà l'occupazione di terreni situati parte nel Comune di Firenze posizionati catastalmente lungo i Fogli n. 27-38-39 e parte nel Comune di Campi Bisenzio posizionati catastalmente lungo i Fogli 20-21-27-36-38-40;

Il totale delle Ditte Intestatatarie dei beni soggetti ad occupazione e per le quali dovrà essere realizzata la procedura di acquisizione delle aree sono n. 126, per un totale di n.352 particelle interessate.

(N.B.: nel PPE figurano 106 Ditte, ma 4 delle precedenti Ditte sono state eliminate nel corso delle varie revisioni, senza aggiornare la consequenzialità della numerazione per non indurre in possibili errori di identificazione), portando il totale a 102.

Dal punto di vista patrimoniale e riguardo anche alle modalità di calcolo delle indennità spettanti ai

proprietari, detti terreni si possono sommariamente suddividere in due grandi comparti, ognuno dei quali possiede diverse modalità e criteri valutativi:

- 1) Terreni attualmente già intestati catastalmente al **“Comune di Firenze”**, al **Comune di Campi Bisenzio**, alla **“Alia servizi ambientali S.P.A.”**, alla **“Regione Toscana”** ed al **“Consorzio di Bonifica3 Medio Valdarno”** e **“Comune di Sesto F.no”** (oltre che appartenenti alla categoria catastale di **relitto stradale, senza intestazione di proprietà**) per un totale che sarà destinato alla struttura tramviaria di mq.129.399 ed alla occupazione temporanea per lavori di mq. 14.844 (totale mq.144.243). Per gli Enti promotori (Comune di Firenze e Comune di Campi) non si è proceduto a determinare alcun valore delle indennità data la gratuità della cessione. Per una migliore identificazione di queste Ditte nell’elaborato PPE - Elenco Ditte- esse vengono evidenziate a margine in colore grigio chiaro;
- 2) Terreni di altre diverse proprietà, sia pubbliche che private, il cui indennizzo è stato calcolato eseguendo la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni e/o immobili oggetto sia di esproprio definitivo per un totale di mq. 260.616 che di occupazione temporanea di mq. 7.118 (totale mq. 267.734). Per una migliore identificazione di queste Ditte nell’elaborato PPE - Elenco Ditte - esse vengono evidenziate a margine in colore ocra chiaro;

Ai fini della stima delle indennità spettanti ai proprietari privati o pubblici esclusi i terreni che verranno ceduti gratuitamente dagli enti sopra menzionati, i terreni interessati sono così classificabili:

- a) Terreni agricoli o assimilabili come tali;
- b) Terreni urbanisticamente edificati o resedi afferenti;
- c) Terreni urbanisticamente edificabili.

Infine la realizzazione della infrastruttura tranviaria interesserà anche aree pubbliche e/o di uso pubblico (quali ad esempio sedi viarie, strade vicinali, corsi d’acqua, ecc.) che pur avendo rappresentazione grafica nella cartografia catastale non sono identificate da singole particelle e non sono censite e/o intestate a Ditte catastali e per le quali non è quindi possibile riportarle in Elenco Ditte. Si è ritenuto comunque di procedere ad una loro individuazione negli elaborati grafici del PPE (ove interne al limite dell’intervento di progetto) mediante una campitura grafica in colore celeste chiaro. La loro superficie, desunta dalla sovrapposizione del progetto sulla cartografia catastale, è di circa mq. 21.066 per aree da occupare definitivamente, e mq. 323 per quelle destinate ad essere occupate temporaneamente durante i lavori.

3. CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELLE INDENNITA’ DI ESPROPRIAZIONE

Il Calcolo delle indennità è stato eseguito applicando le disposizioni del DPR 327/2001 modificato ed integrato dal Dlgs n. 302/2002 e sue successive modifiche ed integrazioni; per l’individuazione delle stesse si è provveduto alla stima sintetica del più probabile valore di mercato dei vari terreni interessati, secondo i criteri e le metodologie di stima come più sotto riportate.

Ai sensi dell’art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: “Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l’indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell’accordo di cessione o alla data dell’emanazione del decreto di esproprio, valutando l’incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all’esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell’eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù”.

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

Si è provveduto pertanto, come e meglio evidenziato in seguito, ad identificare, ove possibile, aree e beni aventi caratteristiche tipologiche analoghe ed equiparabili, quali appunto quelle identificanti porzioni di superfici ed aree classificate quali enti urbani, e quindi aree e/o immobili legittimamente edificati, e quelle che invece identificano aree non edificabili, quali appunto quelle destinati e/o classificate quali terreni agricoli, ove non vi siano in atto colture produttive, e quelle invece destinate alla produzione agricola.

Si è proceduto quindi alla determinazione del valore venale dei beni interessati delle opere di progetto per il conseguente calcolo delle relative indennità di esproprio.

Nel PPE – Elenco Ditte e Elaborati grafici – si è quantificata l'estensione delle aree interessate dell'esproprio. Vengono inoltre indicate le quantificazioni delle aree da assoggettare ad occupazione temporanea per la esecuzione dei lavori.

In particolare:

A. TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli, o meglio ancora formalmente “agricoli”, stante le modifiche giurisprudenziali intervenute sull'originario impianto normativo in base alla sentenza della Corte Costituzionale n.181 del giugno 2011, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dei terreni, adottando una metodologia estimativa comparativa di tipo diretto, basata sul confronto dei bei oggetto di stima con altri similari per caratteristiche e tipologia, presenti sul mercato e di cui siano conosciuti i rispettivi valori.

La porzione di territorio che sarà interessata dall'attraversamento della linea tranviaria è caratterizzata da una attività di tipo agricolo di tipo marginale e non intensivo, specialmente per la parte che interessa il Comune di Firenze, e sia per quello di Campi Bisenzio, per le zone di contatto con l'impianto viario più storicizzato di collegamento fra i due comuni (via vecchia Pistoiese), già edificato lungo il suo sviluppo, oltre che in prossimità del centro del capoluogo del comune di Campi Bisenzio.

Le porzioni di territorio non urbanizzato che sono ancora definibili come destinazione agricola sono per la maggior parte residue porzioni intercluse o di margine, spesso riferibili a zone di rispetto viario.

I terreni ove sono ancora presenti attività agricole, di tipo prevalentemente non arboreo (seminativi-prato), sono le aree poste nel territorio più aperto ed oggi già attraversate dalla viabilità più recente (nuova Pistoiese-viale Liberto Roti) di collegamento con il capoluogo di Campi Bisenzio, terreni comunque nella maggior parte ricadenti in aree destinate a casse di espansione idraulica del reticolo idrografico della piana, come riportato nello strumento urbanistico (RU) di Campi Bisenzio attualmente vigente.

Il mercato quindi di compravendite riguardanti terreni a carattere agricolo è piuttosto modesto, e dalle ricerche svolte sono stati recepiti, per anni recenti (ultimo triennio) e per la zona interessata, un numero di comparabili abbastanza ristretto; la valutazione estimativa di tipo comparativo che ne è scaturita (riferibile a questa porzione territoriale) rappresenta pertanto un campione relativamente limitato, che ha comunque consentito l'assunzione di alcuni valori unitari per tipologie colturali, integrando le stesse con dati di mercato desumibili in modo indiretto tramite pubblicazioni specialistiche ed offerte reperibili da agenzie e/o annunci immobiliari, opportunamente corretti per uniformarli ai dati desunti da compravendite affettivamente stipulate. Si precisa che la maggior parte delle aree relative al Comune di Campi Bisenzio qui considerate, sono ricadenti in aree destinate a “cassa di espansione idraulica”, descritte e normate art.142 del RU vigente.

In particolare si sono stimati i seguenti valori, con evidenziate differenze fra i comuni di Firenze e Campi Bisenzio:

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

- *Seminativo e seminato arborato*... € 4,50-3,50/mq
- *Seminativo arborato irriguo*... € 11,00-7,50/mq
- *Orto irriguo* € 20,00-15,00/mq
- *Bosco alto*... €. 2,00-1,50/mq
- *Prato* €. 1,50/mq

Inoltre per alcuni terreni che di fatto risultano non possedere più una vocazione agricola e che nello strumento urbanistico di Campi Bisenzio (RU), tuttora vigente, figurano quali ricadenti in aree classificate D4 “aree destinate a deposito di materiali a cielo aperto” – art. 102 e 124 NTA, privi di alcuna capacità edificatoria – “inedificabili”, si è ritenuto di assumere un valore unitario di € 11,00/mq, come desumibile da atto di compravendita riportato nelle note che seguono.

Per le Ditte n.ri 56 e 57, per la effettiva coltura a dimora presente sul terreno, sono stati adottati valori rettificati di € 4,50/mq per la presenza di essenze arboree, e 15,00/mq per coltivazione ad orto, rispetto alla coltura catastale.

Si precisa infine che la maggior parte delle particelle catastali attualmente intestate a Ditte private nel Comune di Campi Bisenzio nel foglio di mappa 38 e 36 (Ditte n.ri 22-23-27-28-29-30-32-33-34-35-38-39-40-41-42-43-44-45-48-49-50-51-52-53-54) corrispondono in realtà ad aree occupate (in alcuni casi in parte) dalla attuale sede viaria e verde di rispetto della nuova Via Pistoiese (SS.67), con molta probabilità non aggiornate nella intestazione catastale e/o nella mappa in conseguenza della realizzazione della viabilità stessa. Si è ritenuto, in accordo con gli Uffici pubblici coinvolti nel presente progetto, di tralasciare la ricerca di atti delle trascorse procedure espropriative per la realizzazione della viabilità in esame.

Pertanto, pur riportando necessariamente in PPE la loro descrizione catastale riferita all’attualità, si ritiene di riportare tale annotazione () nella indicazione delle indennità, che viene assunta in via simbolica, in € 1,00/mq, per tutte quelle aree che rappresentano, nello stato di fatto, le aree interessate dal presente progetto ma effettivamente già occupate da viabilità pubblica (sede e relative scarpate), stradelli campestri a margine della scarpata per accessibilità e manutenzione. Tale indennità è stata applicata anche per altre aree (Ditta 8) che pur ricadendo all’interno di p.lle catastali in proprietà privata, sono di fatto già destinate a sede stradale e/o marciapiedi pubblici.*

Per quanto concerne infine i terreni catastalmente agricoli (fatto salvo l’area rappresentata dalla p.lla 606 del fg. 38 di Firenze – E.U.), che figurano in proprietà ad ALIA SERVIZI AMBIENTALI SpA (Ditta 12), ma che ricadono o rappresentano aree a verde annesse all’Ecocentro in loc. S. Donnino, e che quindi non possiedono più vocazione agricola, si ritiene di attribuire agli stessi un valore unitario assimilabile ai terreni agricoli limitrofi, assunto in € 4,50/mq. Nello strumento urbanistico Piano Operativo di Firenze, le aree sopra indicate risultano ricadere all’interno dell’ambito del “insediamento recente (zona B), classificato “verde di permeabilità ecologica”, definito dall’art. 15 NTA.

Si fa notare come la p.lla 50 del fg di mappa 40 del Comune di Campi Bisenzio (Ditta 100), confinante con l’area sopradescritta e soggetta alla sola occupazione temporanea, non corrisponde nella rappresentazione catastale a quanto oggi esistente, in quanto ricadente nella medesima area a verde di contorno dell’impianto di ALIA, mentre figura descritta in cartografia come una striscia di rispetto di precedente viabilità campestre. Si adotta pertanto, per analogia, il medesimo valore unitario di € 4,50/mq.

Per i terreni riferiti alla Ditta 73 (Regione Toscana), la maggior parte dei terreni coinvolti dalla realizzazione dell’opera riguardano aree di rispetto stradale od aree già comprese all’interno di aree di laminazione, oltre ad argini di reticoli acquiferi, per i quali si è ritenuto congruo adottare un valore unitario di €1,50/mq. Per tutte le aree ricadenti all’interno di sede stradali, intendendo comprese anche le aree definite

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

da scarpate, si è adottato un valore simbolico di €1,00/mq, in analogia a quanto più sopra indicato.
Per il resto dei terreni si sono applicati i valori unitari già considerati per terreni agricoli confinanti.

Per quanto concerne la Ditta 94 (Consorzio di Bonifica del 3 Medio Valdarno), la maggior parte delle p.lle interessate costituiscono aree di rispetto del reticolo acquifero della piana, quali arginature di contenimento e sicurezza, fatto salvo alcune p.lle del foglio di mappa 77, che si presentano simili ad appezzamenti di terreno circostante attualmente coltivati a seminativo. Per dette p.lle si è pertanto attribuito rispettivamente un valore unitario di €1,50/me e 3,50/mq.

Infine si precisa che per la Ditta 3 intestata al Comune di Sesto f.no, la p.lla 922 del fg. di mappa 39 di Firenze, risulta censita quale Ente Urbano, a categoria E/9 (impianto depurazione). Dallo stato attuale dei luoghi si evince che la maggior parte della p.lla in esame è costituita da un verde incolto, mentre il fabbricato ove è collocato l'impianto è circondato da un resede a verde incolto delimitato da una recinzione metallica.

Adiacente alla recinzione, in direzione ovest, è collocato un piccolo appezzamento ad uso orto.

Il limite dell'intervento di progetto riguarda, in parte, sia il resede recintato che l'orto adiacente, secondo delle superfici determinate dalla sovrapposizione della cartografia catastale con quella satellitare ed ortofoto della RT.

La superficie destinata ad occupazione definitiva (mq 4.607) risulta pertanto destinata in parte (mq 388) a resede, per mq. 168 ad orto e per la rimanente superficie (mq 4.051) a verde incolto. La parte destinata ad occupazione temporanea (mq 378), è destinata per mq 98 a resede, per mq 94 ad orto e la restante parte a verde incolto.

Per la fattispecie in esame si sono assunti i valori unitari di € 1,50/mq per il verde incolto, € 4,50/mq per il resede e € 10,00/mq per l'orto, che ha caratteristiche riconducibile a coltivazione locale e di marginalità rispetto al contesto circostante.

Nota: qui di seguito si riportano i dati delle comparabili assunte nella valutazione, rifacendosi a recenti compravendite eseguite nell'ambito della stessa zona territoriale, reperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di FI – Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. I dati sono relativi ad atti di compravendita stipulati nell'ultimo triennio attraverso i quali sono stati ricavati i prezzi dichiarati nelle vendite effettivamente avvenute, e che sono stati considerati nella determinazione del valore delle aree:

C1 : Atto di compravendita notaio Cirillo rep. n. 11820 in data 01/03/2021 con il quale si trasferisce un terreno agricolo di mq.3.440 qualità seminativo, posto nel territorio del Comune di Campi Bisenzio, distinto nel F. 36 del Catasto Terreni con il mappale 230. Il prezzo dichiarato è di 8.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2,33 €/mq.

C2 : Atto di compravendita notaio Valia rep. n. 6670 in data 27/05/2021 con il quale si trasferiscono terreni agricoli della superficie complessiva di mq. 21.305, posti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio, nel F. 27 del Catasto Terreni con i mappali 29-31-152-423 e 428. Il prezzo dichiarato è di 25.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 1,17 €/mq.

C3 : Atto di compravendita notaio Gunnella rep. n. 59009 in data 02/11/2023 con il quale si trasferiscono terreno agricoli ma con destinazione in parte a Deposito materiali a cielo aperto (zona D4), per complessivi mq. 7.450, nel comune di Campi Bisenzio, distinti nel F. 36 del Catasto Terreni con i mappali 198-513-516-199-508-509-510-511 e 514. Il prezzo dichiarato è di 85.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 11,40 €/mq.

C4 : Atto di compravendita notaio Melloni rep. n. 1991 in data 27/05/2022 con il quale si trasferisce un terreno non agricolo di mq. 6.900 posto nel territorio com.le, di Campi Bisenzio distinto nel F. 38 del Catasto Terreni dai mappali 829-872-873. Il prezzo dichiarato è di 27.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 3,91 €/mq.

B. TERRENI EDIFICATI o RESEDI

I lavori di costruzione della linea tramviaria comporteranno l'abbattimento di tre fabbricati, una cabina metallica di controllo distribuzione gas, una stazione di servizio carburanti; sono inoltre previste l'occupazione di piccola porzione del piazzale di altra stazione di servizio, una porzione di resede di piazzale di officina meccanica, e resede pertinenziale di un manufatto ad uso manifatturiero.

In prossimità dell'arrivo della tranvia nel centro di Campi Bisenzio vengono interessate marginalmente da occupazione definitiva e/o temporanea alcuni resedi di pertinenza di fabbricati urbani condominiali, ad uso residenziale, per piccole porzioni degli stessi prospettanti la viabilità (marciapiedi e/ sede stradale) comunale.

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

Per quanto concerne aree di occupazione temporanea (laddove non già interessate da occupazione definitiva) per la realizzazione dell'opera, vengono interessati, in Comune di Firenze, alcune aree scoperte di pertinenza di edifici urbani, con interessamento (Ditta 102) di posto auto scoperto privato.

In applicazione dei criteri di cui all'Allegato C del DPR n.138 del 23/03/1998, nel caso in cui le aree occupate costituiscano pertinenze scoperte consistenti prevalentemente in resedi e/o piazzali di fabbricati esistenti, e che tramite un insieme di opere edilizie eseguite all'epoca di costruzione abbiano conseguito una funzione accessoria definitiva e direttamente connessa all'edificio, e da giardini privati e/o di uso comune annessi ad edifici residenziali, viene assunta un'incidenza pari al 10% del valore unitario di mercato dell'immobile principale se la loro superficie è inferiore od uguale a quella dell'unità immobiliare (o fabbricato in caso di aree comuni) e 2% se eccedente tale limite.

A tali valori sono stati poi applicati, in taluni casi, dei coefficienti correttivi nel caso invece in cui tali pertinenze siano costituite prevalentemente e/o destinate già ad un uso pubblico quali marciapiedi/aree di sosta, ecc., oppure di fatto già acquisite nella proprietà pubblica in quanto costituenti aree esterne alle recinzioni e delimitazioni di proprietà private ma il cui confine catastale non coincide con l'attuale materializzazione della recinzione stessa; viene applicato una riduzione di circa 80% ($K=0,20$) del valore unitario dell'area come sopra determinata e considerata nella fattispecie con incidenza del 2% sul valore del fabbricato urbano, in considerazione appunto dell'uso pubblico oramai acquisito.

In riferimento ai valori di immobili urbani determinati per ricerca di valori comparabili per tipologia di immobili compravenduti per questa zona si è ritenuto di assumere mediamente un valore di € 2.200/mq.

Da qui il calcolo delle indennità applicate, con le riduzioni di cui sopra, per € 220/mq, € 110/mq, € 8,80/mq, ed € 10,00/mq per aree già destinate a Parcheggio pubblico.

Tutte queste aree ricadono nel RU vigente in zona B – zone residenziali da consolidare.

Per le metodologie di stima di edifici urbani si è provveduto pertanto ad adottare il metodo derivato da MCA (Market Comparison Approach) mediante il procedimento comparativo a più parametri, comparando il bene soggetto a valutazione (subject) con beni aventi caratteristiche similari (comparables) dei quali si conoscano le caratteristiche, il prezzo e l'epoca di vendita, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Particolari metodologie, adottate per specificità di alcuni beni, sono state espressamente esplicitate nei capitoli qui di seguito riportati.

Nelle note a margine vengono riportati i dati dei beni comparabili presi in esame per la determinazione dei valori unitari qui sotto adottati.

In particolare le ditte proprietarie interessate da detti interventi sono le seguenti:

- 1. Ditta Proprietaria n.16: abbattimento di un villino adibito a civile abitazione di due piani fuori terra con relativo resede e altra costruzione adibita a garage-deposito attiguo alla costruzione principale posto nel resede pertinenziale della stessa;
Il villino, della superficie catastale di mq. 224 (mq 199 senza incidenza aree scoperte) interamente adibito a civile abitazione, è stato sottoposto molto recentemente opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico ed è in ottime condizioni di manutenzione. Nel calcolo della stima sono state quindi considerate le attuali condizioni di manutenzione, la tipologia dell'immobile e sua consistenza, oltre alla vicinanza dello stesso alla autostrada, in relazione alle caratteristiche dei beni presi a comparazione. Detto immobile, è stato valutato € 2.500/mq per un*

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

totale, arrotondato di € 495.000,00, mentre la costruzione posta nel resede pertinenziale adibita a ripostiglio – deposito della superficie catastale di mq. 23 è stata valutata 1.400/mq per un totale, arrotondato di €. 32.000, per un totale complessivo di € 527.000,00. L'area sulla quale insistono i due corpi di fabbrica sopra descritti è interamente interessata da esproprio definitivo in quanto costituisce il resede annesso al fabbricato. In particolare la limitrofa p.lla 175, pur ad oggi ancora rappresentata a Catasto Terreni come seminativo, fa parte di fatto del resede annesso al fabbricato. Pertanto per tale superficie viene applicato un valore equiparabile a resede urbano (10% del valore unitario del bene), che nel caso specifico è pertanto di € 250/mq. Quest'ultima area, sarà soggetta alla sola occupazione temporanea, e consentirà successivamente l'accesso alla residua porzione della p.lla 592, di medesima proprietà. La stima pertanto del bene oggetto di occupazione definitiva ammonta complessivamente ad € 527.000,00, e temporanea per € 10.000,00 (oltre ad una parte riferita a terreno ad uso orto per complessivi € 690,00 di indennità per occupazione definitiva e temporanea).

- 2. Ditta Proprietaria n. 17: occupazione totale dell'area di servizio composta da piazzale della superficie di mq. 960, oltre casotto prefabbricato di servizio (sup. mq.20); una metodologia estimativa più corretta per la particolarità del bene immobiliare in oggetto (non essendo possibile reperire sul mercato dati di vendita per unità immobiliari similari secondo le normative internazionali), potrebbe essere quella ottenibile attraverso la capitalizzazione del reddito, una volta reso possibile acquisire i dati di bilancio per le ultime 2/3 annualità di esercizio. Tali dati sono stati richiesti all'Agenzia delle Dogane, per ottenere dati attendibili. Non essendo ad oggi pervenuta alcuna risposta in merito all'istanza presentata, si è ritenuto che non sia possibile applicare dati reddituali per immobili similari, in quanto il metodo si basa sulla capacità oggettiva dello specifico immobile, di produrre reddito. Si è proceduto in questa sede ad applicare, con opportune correzioni, data la peculiarità del bene ed in considerazione anche della componente impiantistica esistente, i valori unitari desunti da stime reddituali eseguite per beni analoghi, per quanto similari, per i quali erano stati invece ottenuti i dati richiesti. Per tale occupazione definitiva, si è valutato il piazzale €.150,00/mq ed il manufatto di servizio 400,00/mq, per un indennizzo totale di €. 144.950,00. Inoltre esiste un'area retrostante il distributore che risulta oggi, pur appartenente alla stessa p.lla, destinata a verde. Tale area è soggetta ad occupazione temporanea, per una sup. di circa mq 438, per il quale viene adottato un valore del 10% di quello unitario applicato all'impianto di distributore.*
- 3. Ditta proprietaria n. 19: Demolizione totale del fabbricato di due piani fuoriTerra, dei quali il piano terra adibito a garage-Deposito della superficie catastale di mq.66 ed il primo adibito interamente a civile abitazione della superficie di mq 73, oltre a piccolo resede di accesso, ancora censito al catasto terreni come seminativo irriguo arborato ma in realtà stradella di accesso sterrata occupata per la superficie di mq. 102.
Per tale occupazione definitiva si è calcolato, in relazione ai valori di comparabili assunti per la stima comparativa, il valore di €. 2.000/mq. per l'abitazione posta al piano primo e di €.1.100/mq per il garage-deposito posto al piano terra, il tutto per una indennità totale di €. 218.600,00. Analogamente a quanto considerato per la Ditta 16, l'area di sedime del fabbricato come sopra stimato, non sarà oggetto di esproprio definitivo, ma solo per una superficie di circa mq. 52. La restante area, di mq. 22, sarà oggetto di occupazione temporanea. Il suo valore residuo può essere stimato in circa € 230/mq, per una indennità per occupazione di € 2.530.*

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

4. *Ditta proprietaria n.18: si tratta dell'occupazione definitiva di porzione del resede esclusivo di villino adibito interamente a civile abitazione, di due pian fuori terra; l'indennità è stata calcolato attribuendo la percentuale del 10% rispetto al valore unitario del fabbricato di cui il resede stesso fa parte (valutato €. 2.400/mq); l'indennità stimata è stata quindi di €. 230,00/mq. Per la Ditta 104, ai fini della quantificazione della sola indennità temporanea, viene adottato lo stesso valore unitario per la parte di resede occupato.*
5. *Ditta 21: l'occupazione prevede l'esproprio definitivo di piccola cabina metallica di manutenzione e controllo distribuzione del gas con relativo piccolo resede pertinenziale; l'indennità stimata è stata di €. 5.800,00, comprensiva del resede.*
6. *Ditta n.4: è prevista l'occupazione di porzione del piazzale afferente la stazione di servizio, per una superficie di mq. 118, marginale rispetto al totale dell'area del piazzale della stazione stessa e comunque non tale da provocare una riduzione della funzionalità della stazione stessa; l'indennità stimata è, similmente all'altro piazzale di cui al punto 2., di €. 150,00/mq per un indennizzo totale di €. 17.700,00.*
7. *Ditta n. 9: anche in questo caso si tratta dell'occupazione di piazzale di manovra e parcheggio automezzi della officina meccanica; la parte occupata è di circa 4 metri di profondità lungo la strada pubblica rispetto al confine di p.lla, per un totale di mq. 123; oltre al piazzale l'esproprio coinvolge due manufatti secondari oggi in aderenza al fabbricato principale; la stima pertanto prende in considerazione, oltre alla valutazione del piazzale asfaltato, anche il valore complessivo di tali corpi di fabbrica accessori (da considerare la loro conformità urbanistica/edilizia). La superficie di tali corpi di fabbrica secondari è circa mq. 34, anche se la parte strettamente interessata dalla occupazione è di circa mq. 13. Tali immobili vengono stimati al 60% rispetto alla superficie utile del fabbricato e pertanto il loro valore viene ridotto della stessa percentuale. Il valore di mercato per fabbricati similari per tale destinazione, in questa zona, con un valore unitario di circa € 900,00/mq. Il piazzale, connesso alla attività, viene considerato con una incidenza superiore al 10%, per la sua estensione e funzionalità riguardo la destinazione dell'immobile, e che viene assunto in circa 15-20% per un valore unitario di €. 160,00/mq.; il totale dell'indennità stimata è pari quindi a € 16.200 (mq. 30 x € 540/mq – valore unitario indicato al PPE rispetto alla superficie effettivamente occupata di mq 13 = € 1.246,15/mq) + € 17.600 (mq 110 residuo piazzale occupato x € 160/mq), per un totale di € a €. 33.800. In analogia per l'area di piazzale soggetta ad occupazione temporanea.*
8. *Ditta n. 13: con atto di cv, costituzione servitù ai rogiti del Notaio Francesca Giusto, in data 12/04/2017, rep.20270/12831, la suddetta società acquistava il terreno comprensivo dell'impianto ove figurava già installata la stazione di comunicazioni radioelettriche per telecomunicazioni oggi esistente, e stabiliva preliminarmente la costituzione di una nuova servitù di elettrodotto, qualora l'esistente servitù venisse dismessa. Il prezzo veniva convenuto in € 80.000,00. Riferendosi esclusivamente al valore dell'immobile, si valuta che esso sia sostanzialmente applicabile anche all'attualità, con un incremento dovuto all'eventuale costo da sostenere da parte dell'Ente espropriante, dello smontaggio dell'impianto medesimo, qualora lo stesso possa essere poi riutilizzato in altra allocazione. L'importo totale stimato è di € 85.000.*

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

Tali dati così reperiti sono stati poi confrontati, per opportune verifiche di congruità, con quelli pubblicati dall'OMI (Osservatorio Immobiliare) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, riferiti all'ultimo dato disponibile (I semestre 2023), per le zone interessate dal percorso dalla linea tranviaria.

Nella fattispecie vengono prese in considerazione le zone di:

- FIRENZE zona D6 - Periferica/LE PIAGGE;
- FIRENZE zona D7 - Periferica/PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO;
- CAMPI BISENZIO zona R1 - Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO;
- CAMPI BISENZIO zona E3 - Suburbana/SAN DONNINO;
- CAMPI BISENZIO zona E2 - Suburbana/SAN PIERO A PONTI;
- CAMPI BISENZIO zona B1 - Centrale/CAPOLUOGO.

(NOTA: per la ricerca dei valori unitari attribuiti alle diverse destinazioni per varie tipologie di unità immobiliari distribuite nelle zone omogenee prese a riferimento, sono stati consultati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di FI – Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - dati relativi agli atti di compravendita stipulati nell'ultimo biennio attraverso i quali sono stati ricavati i prezzi dichiarati nelle vendite effettivamente avvenute, e che sono stati applicati nella determinazione del valore degli immobili interessati.

C1 : Atto di compravendita notaio Meucci rep. n. 10876 in data 27/12/2023 con il quale si trasferisce un appartamento per civile abitazione di vani 2 oltre accessori in Firenze, Via Pistoiese n.480, distinto nel F. 38 del Catasto Fabbricati con la p.lla 235 sub 512, mq 52. Il prezzo dichiarato è di 132.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2.538,46 €/mq.

C2 : Atto di compravendita notaio De Freo rep. n. 3602 in data 27/09/2022 con il quale si trasferisce un appartamento per civile abitazione di vani 4 oltre accessori e resede in Campi Bisenzio, Via Pistoiese n.601, distinto nel F. 38 del Catasto Fabbricati con la p.lla 617 sub 505 mq 88. Il prezzo dichiarato è di 236.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2.681,82 €/mq.

C3 : Atto di compravendita autenticata notaio Cudia rep. n. 1946 in data 05/04/2023 con il quale si trasferisce un appartamento per civile abitazione di vani 4 oltre accessori in Campi Bisenzio, Via Pistoiese n.507, distinto nel F. 38 del Catasto Fabbricati con la p.lla 204 sub 502 mq 59. Il prezzo dichiarato è di 153.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2.593,22 €/mq.

C4 : Atto di compravendita notaio Cirillo rep. n. 14576 in data 28/02/2023 con il quale si trasferisce un appartamento per civile abitazione di vani 4 oltre accessori e resede in Firenze, Via di Brozzi 562/A, distinto nel F. 27 del Catasto Fabbricati con la p.lla 135 sub 2 mq 117. Il prezzo dichiarato è di 215.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.837,60 €/mq.

TERRENI EDIFICABILI

Lungo il percorso della linea tramviaria vi sono tre porzioni di terreno classificabili come “edificabili entrambi di proprietà privata:

1. *Porzione di terreno posto nel territorio comunale di Firenze, località “Le Piaggie “ in angolo tra la strada Via Lazio e la Strada comunale di Brozzi individuata nel Piano strutturale come ATa 09.08 denominato “Campania” UTOE 9.*

Nelle specifiche di tale piano urbanistico è espressamente menzionato l’obbligo da parte dei proprietari della cessione gratuita delle porzioni di aree ricadenti all’interno della ATs 09/08 (Tramvia Linea 4 ed interventi connessi). Nello strumento urbanistico comunale attualmente adottato dal comune di Firenze (PO) in data 13/03/2023, tale area (come anche altre p.lle del presente PPE nel territorio del comune di Firenze), ricadono all’interno della ATs 09.12 (Tramvia linea 4.2).

Si è quindi provveduto ad eseguire una valutazione di base come terreno agricolo senza applicare i parametri estimativi di terreni edificabili.

2. *Ampia porzione di terreno posta immediatamente a sud del centro abitato di Campi Bisenzio tra la Via Giordano Bruno e Via Padule, tutti terreni inseriti dal Piano Strutturale vigente del Comune di Campi Bisenzio nella “Zona C – area residenziale di nuova definizione” regolamentata nelle NTA del Regolamento Urbanistico dagli art. 128 e 131.*

Nella particolarità i terreni edificabili interessati dal passaggio della nuova linea tramviaria sono quelli catastalmente identificati dalle particelle n. 2183-2092-2095 del F° 21 del Comune di Campi Bisenzio per una superficie complessiva da occupare definitivamente di mq. 15.696, e soggetti ad occupazione temporanea per mq. 675 (Ditta 93).

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

3. Area posta sempre a sud del centro abitato di Campi Bisenzio, a margine dell'attuale via degli Oleandri, interessata solo marginalmente dal limite di intervento della linea tramviaria, identificata dalle p.lle 63-470 del F° 27 del Comune di Campi Bisenzio. Essa figura ricadente nel RU vigente all'interno di una zona che pur graficamente rappresentata come area soggetta a Piano Attuativo per insediamento residenziale, ma campita come "area non pianificata" (art. 158 NTA) e pertanto si è provveduto, all'attualità, alla valutazione di base come terreno agricolo senza applicare i parametri estimativi di terreni edificabili (Ditta 78).

Per determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili come sopra descritte al punto 2., si è proceduto, prima, a determinare le aree interessate dal passaggio della linea che ricadessero all'interno dei lotti edificabili secondo la pianificazione dello strumento urbanistico, scorporandone le parti ricadenti in aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde di rispetto. Successivamente si è provveduto a calcolare il valore della loro potenzialità edificatoria, e, successivamente, per determinare il valore del solo terreno, si è applicata su detto valore, la percentuale del 20%, che la prassi estimativa indica essere l'incidenza media unitaria di valore tra il valore del costruito e il valore del terreno sul quale dovranno sorgere le nuove costruzioni;

Sulla base delle norme urbanistiche vigenti sopramenzionate (art.128-131) i terreni interessati hanno una possibilità edificatoria che non può superare mq.0,14/ mq. di terreno per le costruzioni residenziali, e mq. 0,19/mq. di terreno per quelle non residenziali (negozi, servizi, uffici); contemporaneamente la componente residenziale deve essere maggioritaria rispetto alla componente non residenziale; si è quindi ipotizzato, data la caratteristica della zona a carattere prettamente residenziale, che verrà realizzata l' 80% della superficie residenziale e il 20% della superficie non residenziale; si è quindi conteggiato che sull'area presa in considerazione che insiste appunto nelle zone interne ai lotti edificabili, vi siano complessivamente circa mq 8.458, suddivise per circa mq 7.298 per la p.lla 2183, e circa mq. 1160 per la p.lla 2092.

In considerazione delle percentuali sopra indicate ripartite fra la destinazione residenziale (80%) e quella a servizi (20%) si possono realizzare circa mq. 948 di superfici residenziali (mq. 6766x0,14/mq), e mq. 321 di superfici non residenziali (1.692x 0,19/mq).

Inoltre, sulla quantità totale di SUL residenziale, le norme indicano che il 10% di esse vadano destinate a residenza sociale.

Per quanto riguarda le valutazioni unitarie per nuova edificazione per destinazioni residenziali da realizzare si è applicato il valore rilevato di €. 2.800/mq, ridotto a circa il 70% per la parte ad edilizia residenziale sociale, ed il valore di € 2100/mq. per quanto riguarda il valore unitario degli immobili non abitativi.

Si così stimato che l'ipotetico valore di mercato degli immobili costruibili sul terreno preso in esame possa essere quantificato complessivamente in € 654.300 (mq.853x€.2.800/mq + mq. 95 x € 2.200/mq + mq. 321x € 2.100/mq).

Su detto valore si è applicata la percentuale del 20%, che la prassi estimativa indica essere il rapporto tra il valore degli immobili costruiti e il valore del terreno sul quale detti immobili insistono.

Applicando detta percentuale si ottiene il valore del solo terreno sul quale sorgeranno le costruzioni tuttora previste dallo strumento urbanistico comunale vigente RU, valore che ammonta a €. 654.300 (€ 3.271.500 x 20%) corrispondente ad un valore unitario del terreno di circa €. 77,36/mq. (€.654.300: mq. 8.458);

Le aree ricadenti all'esterno dei lotti edificabili e destinate a zone per parcheggi pubblici/verde di rispetto, ecc. interne al comparto considerato, sono state invece valutate con un valore di € 10,00/mq.

N.B.: si fa rilevare che a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo strumento di pianificazione territoriale comunale Piano Strutturale (PS), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del

ESPROPRI
INQUADRAMENTO GENERALE – ELABORATI GENERALI
Relazione tecnica

28.10.2021, e divenuto efficace in data 14.01.2022, sono entrate immediatamente in vigore le Misure di salvaguardia previste dalla normativa regionale vigente, fino alla approvazione del nuovo piano urbanistico comunale (PO), il cui iter di redazione e successiva adozione è tuttora in corso. In questo momento quindi è tuttora vigente il RU in essere. Si precisa che nel PS suddetto è già prevista la realizzazione della nuova linea tramviaria 4.2.

Per quanto riguarda la specifica delle Ditte intestate e delle valutazioni, si rimanda all'allegato "PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA nel quale sono specificate, l'elenco delle Ditte catastalmente intestatarie con le relative particelle interessate dalle procedure espropriative, le indennità stimate per ogni particella e per ogni ditta e le indennità di occupazione temporanea per la durata di 36 mesi calcolata, secondo le disposizioni di Legge, per 1/12 dell'indennità ogni anno di occupazione calcolata in ragione di 3 (tre) mesi.

Ai fini della quantificazione previsionale della spesa complessiva, è opportuno, inoltre, aggiungere le seguenti previsioni di spesa:

- eventuali maggiori indennità che saranno dovute per danni a manufatti esistenti, recinzioni, impianti privati, soprassuoli o quanto altro, la cui consistenza si potrà quantificare solo al momento delle Prese di Possesso delle aree e contemporaneo rilievo dello stato di consistenza; a titolo previsionale ed anche tenendo conto di diversi "consuntivi" relativi ad altri procedimenti espropriativi, si è reputato applicare un aumento percentuale forfettario del 15% applicato solo sulle sole indennità di esproprio.

- Eventuali maggiori spese attinenti il compimento delle procedure espropriative (bolli, registrazioni, oneri eventuale ricorso alla terna arbitrale, eventuali indennità aggiuntive etc.), si è reputato applicare un ulteriore aumento percentuale del 10%, sempre applicato solo alle indennità di esproprio.

4. CALCOLO DEGLI ONERI

Si riporta quindi un Quadro Economico derivante dagli importi indicati sul "PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA" allegato alla presente relazione, ed applicando le maggiorazioni previsionali forfettarie sopraesposte si avrà la seguente previsione di spesa (arrotondando all'unità):

a) Indennità di esproprio	€.	2.878.108,00
b) Indennità di occupazione temporanea:		
non preordinata ad esproprio per un periodo di 3 Mesi	€	43.319,00
c) Maggiorazione del 15% per manufatti e soprassuoli:		
15% su indennità terreni di cui al punto a) su € 2.878.108,00	€	431.716,00
d) Maggiorazione del 10% per spese varie / bolli, registrazioni etc)		
10% su € 2.878.108,00	€.....	<u>287.811,00</u>

TOTALE..... €. 3.640.954,00