



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

AREA GESTIONE TERRITORIO E SERVIZI TECNICI

Servizio Opere Pubbliche

OGGETTO: Relazione descrittiva e di stima dell'indennità provvisoria delle porzioni di terreni da espropriare e delle porzioni di terreni soggetti a occupazione temporanea relativa al progetto di "miglioramento della sicurezza stradale nel tratto urbano della SR 68 – realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Via Gramsci e fino all'intersezione della Fabbrichina – 1° stralcio" ai fini della procedura espropriativa - Dpr 327 08/06/2001

Questa Amministrazione intende procedere con una valutazione di stima delle aree oggetto di esproprio o occupazione temporanea, al fine di determinare l'indennità provvisoria e dare continuità al percorso espropriativo intrapreso.

Considerato che con delibera **G.C. n. 112 del 30/07/2015**, è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere in oggetto di fini del procedimento espropriativo ai sensi del DPR 327 in data 8/06/2001, con il piano particellare di esproprio dei terreni interessati alla realizzazione dei lavori, pertanto i terreni distinti al catasto al **Foglio 100 particella n. 1398, 420, 472 (in parte) e al Foglio 15 particella n.140 (in parte) – in Comune di Colle di Val d' Elsa** – sono interessati dalla realizzazione dei lavori di miglioramento della sicurezza stradale con la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Via Gramsci fino all'intersezione con la Fabbrichina.

Considerando che l'indennità di occupazione temporanea in ragione di anno è pari a 1/12 dell'indennità di esproprio, che la durata prevista dei lavori è di 5 mesi, sono state fatte le seguenti considerazioni relative ad ognuna delle particelle interessate:

1) porzione di terreno distinta al catasto F.100 P.1398;

Ai fini della determinazione del valore di esproprio di detta porzione si è tenuto presente quanto segue:

1. L' area ricade all' interno del perimetro urbano
2. Il R.U. classifica detti terreni come appartenenti al sub-sistema A1 (Area urbana), come zona omogenea "B"
3. L'area è soggetta a trasformazione con scheda AT SN5

Alla luce di quanto sopra, questo Ufficio propone la seguente valutazione:

La porzione della particella n. 1398 sarà interessata all'esproprio per una superficie totale di 47mq e all'occupazione temporanea di 13,50mq; si dà atto che l'esproprio di tale porzione, ricadente in area soggetta a trasformazione con scheda AT SN5, non comporterà la diminuzione di capacità edificatoria prevista e l'Amministrazione non acquisterà alcun diritto edificatorio, pertanto la valutazione si concentrerà sulla effettiva natura della stessa.

Il terreno interessato all'esproprio è una porzione di un piazzale asfaltato posto tra l'edificio e la strada pubblica Via Bilenchi, delimitato da un muretto in muratura mista con altezza variabile da cm. 80 a cm.200. Il resede è utilizzato ai fini condominiali come rampa di accesso per le autovetture. Considerato quanto sopra detto il valore di mercato per quest'area si ritiene essere di totali **€ 2.115,00** pari ad un'indennità unitaria di 45 €/mq, oltre la quota prevista per l'occupazione temporanea di 5 mesi (1,56 €/mq = $45/12 \times (5\text{mesi}/12)$).

- che l'esatta individuazione di tali terreni e la relativa indennità provvisoria di espropriazione e occupazione temporanea determinata con gli atti sopra indicati, risulta così distinta:

F°	particella	intestatario	Superficie esproprio (mq)	Superficie occ. Temporanea (mq)	Indennità (€/mq)	Indennità provvisoria d'esproprio (€)
100	1398	Maccari Anna Maria, Maccari Cesare, Maccari Giovanni, Maccari Paolo, Maccari Luigi, Mercier Pascal F.R., Im.Mac di Luigi Maccari	47		45,00	2.115,00
100	1398	Maccari Anna Maria, Maccari Cesare, Maccari Giovanni, Maccari Paolo, Maccari Luigi, Mercier Pascal F.R., Im.Mac di Luigi Maccari		13,50	1,56	21,09
						2.136,09

2) porzione di terreno distinta al catasto F.100 P.420;

Ai fini della determinazione del valore di esproprio di detti terreni si è tenuto presente quanto segue:

1. L' area ricade all' interno del perimetro urbano
2. Il R.U. classifica detti terreni come appartenenti al sub-sistema A1 (Area urbana), come zona omogenea "B"
3. L'area è soggetta a riqualificazione e l'edificio è sottoposto a ristrutturazione edilizia "rq2"

Alla luce di quanto sopra, questo Ufficio propone la seguente valutazione:

La porzione della particella n. 420 sarà interessata all'esproprio per una superficie totale di 26mq e all'occupazione temporanea di 21,60mq; si dà atto che l'esproprio di tale porzione, ricadente in area soggetta a riqualificazione "rq2", non comporterà il mutamento della classificazione dell'area, pertanto la valutazione si concentrerà sulla effettiva natura della stessa.

Il terreno interessato all'esproprio è una porzione di un piazzale asfaltato posto tra l'edificio e la strada pubblica Via Gramsci. Il resede è posto in leggera pendenza ed è utilizzato ai fini condominiali come area di passaggio delle persone e zona di parcheggio delle autovetture. Considerato quanto sopra detto il valore di mercato per quest'area si ritiene essere di totali **€ 1.352,00** pari ad un'indennità unitaria di 52 €/mq, oltre la quota prevista per l'occupazione temporanea di 5 mesi ($1,81 \text{ €/mq} = 52/12 \times (5\text{mesi}/12)$).

- che l'esatta individuazione di tali terreni e la relativa indennità provvisoria di espropriazione e occupazione temporanea determinata con gli atti sopra indicati, per gli immobili di Vostra proprietà, risulta così distinta:

F°	particella	intestatario	Superficie esproprio (mq)	Superficie occ. Temporanea (mq)	Indennità (€/mq)	Indennità provvisoria d'esproprio (€)
100	420	Aldè Carlo, Moretti Losanna, Mazzoni Gianni, Mazzoni Luca, Mazzoni Maria Grazia, Mazzoni Marta, Mazzoni Piero	26		52,00	1.352,00
100	420	Aldè Carlo, Moretti Losanna, Mazzoni Gianni, Mazzoni Luca, Mazzoni Maria Grazia, Mazzoni Marta, Mazzoni Piero		21,60	1,81	39,10
						1.391,10

3) porzione di terreno distinta al catasto F.100 P.472;

Ai fini della determinazione del valore di esproprio di detti terreni si è tenuto presente quanto segue:

1. L' area ricade all' interno del perimetro urbano
2. Il R.U. classifica detti terreni come appartenenti al sub-sistema A1 (Area urbana), come zona omogenea "B"
3. L'area è soggetta a trasformazione "tr9"

Alla luce di quanto sopra, questo Ufficio propone la seguente valutazione:

La porzione della particella n. 472 sarà interessata all'esproprio per una superficie totale di 31mq e all'occupazione temporanea di 20,20mq; si dà atto che l'esproprio di tale porzione, ricadente in area soggetta a trasformazione "tr9", non comporterà la diminuzione di capacità edificatoria prevista e l'Amministrazione non acquisterà alcun diritto edificatorio, pertanto la valutazione si concentrerà sulla effettiva natura della stessa.

Il terreno interessato all'esproprio è una porzione di un piazzale asfaltato posto tra l'edificio e la strada pubblica Via Gramsci. Il resede è utilizzato ai fini condominiali come zona di passaggio delle persone e parcheggio delle autovetture. Considerato quanto sopra detto il valore di mercato per quest'area si ritiene essere di totali **€ 1.612,00** pari ad un'indennità unitaria di 52 €/mq, oltre la quota prevista per l'occupazione temporanea di 5 mesi (1,81 €/mq = 52/12 x (5mesi/12)).

- che l'esatta individuazione di tali terreni e la relativa indennità provvisoria di espropriazione e occupazione temporanea determinata con gli atti sopra indicati, per gli immobili di Vostra proprietà, risulta così distinta:

F°	particella	intestatario	Superficie esproprio (mq)	Superficie occ. Temporanea (mq)	Indennità (€/mq)	Indennità provvisoria d'esproprio (€)
100	472	Pianetti Gabriella, Pianetti Paola	31		52,00	1.612,00
100	472	Pianetti Gabriella, Pianetti Paola		20,20	1,81	36,56
						1.648,56

4) porzione di terreno distinta al catasto F.15 P.140;

Ai fini della determinazione del valore di esproprio di detti terreni si è tenuto presente quanto segue:

1. L' area ricade all' interno del perimetro urbano ed è caratterizzata attualmente da porzione di rotatoria

Alla luce di quanto sopra, questo Ufficio propone la seguente valutazione:

La porzione della particella n. 140 sarà interessata all'esproprio per una superficie totale di 108mq e all'occupazione temporanea di 14,60mq; si dà atto che tale porzione è parte integrante di una particella caratterizzata da un preliminare di compra-vendita stipulato tra RFI e Colle Promozione in data 5 aprile 2004 (rep.57092 rac.15900) registrato in data 8 aprile 2004, nel quale è determinato il relativo prezzo, il quale risulta già saldato e del quale è stata rilasciata ampia, finale, liberatoria quietanza di saldo con rinuncia ad ogni eccezione.

Il terreno interessato all'esproprio è una porzione di rotatoria asfaltata posta all'innesto di Via Gramsci, Via Bilenchi, Via Masson e l'area della Fabbrichina. Questa porzione è attualmente utilizzata dalle autovetture che percorrono la rotatoria. Considerato che la linea ferroviaria preesistente è stata soppressa, che la porzione in oggetto è la parte terminale di una particella molto più ampia, che questa, a livello urbanistico, non ha rilevanza e tantomeno risulterà mai edificabile e considerando che il prezzo unitario concordato nel precedente preliminare di compra-vendita è stato di €. 1,00, il valore di mercato per quest'area, pur tenendo conto dell'eventuale adeguamento del valore, si ritiene essere di totali **€ 324,00** pari ad un'indennità unitaria di 3,00 €/mq, oltre la quota prevista per l'occupazione temporanea di 5 mesi (0,10 €/mq = 3/12 x (5mesi/12)).

- che l'esatta individuazione di tali terreni e la relativa indennità provvisoria di espropriazione e occupazione temporanea determinata con gli atti sopra indicati, per gli immobili di Vostra proprietà, risulta così distinta:

F°	particella	intestatario	Superficie esproprio (mq)	Superficie occ. Temporanea (mq)	Indennità (€/mq)	Indennità provvisoria d'esproprio (€)
15	140	Rete Ferroviaria Italiana S.P.A.	108		3,00	324,00
15	140	Rete Ferroviaria Italiana S.P.A.		14,60	0,10	1,46
						325,46

Riepilogando, si conclude che il totale delle indennità provvisorie di esproprio, derivanti sia dalle superfici espropriate che dalle superfici oggetto di occupazione temporanea, risulta essere così definito:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO con definizione delle INDENNITA' PROVVISORIE						
F°	part.	intestatario	Superficie esproprio (mq)	Superficie occ. temporanea (mq)	indennità €/mq	indennità provvisoria di esproprio (€)
100	1398	Maccari Anna Maria, Maccari Cesare, Maccari Giovanni, Maccari Paolo, Maccari Luigi, Mercier Pascal F.R., Im.Mac di Luigi Maccari	47,00		45,00	2115,00
100	1398	Maccari Anna Maria, Maccari Cesare, Maccari Giovanni, Maccari Paolo, Maccari Luigi, Mercier Pascal F.R., Im.Mac di Luigi Maccari		13,50	1,56	21,09
100	420	Aldè Carlo, Moretti Losanna, Mazzoni Gianni, Mazzoni Luca, Mazzoni Maria Grazia, Mazzoni Marta, Mazzoni Piero	26,00		52,00	1352,00
100	420	Aldè Carlo, Moretti Losanna, Mazzoni Gianni, Mazzoni Luca, Mazzoni Maria Grazia, Mazzoni Marta, Mazzoni Piero		21,60	1,81	39,10
100	472	Pianetti Gabriella, Pianetti Paola	31,00		52,00	1612,00
100	472	Pianetti Gabriella, Pianetti Paola		20,20	1,81	36,56
15	140	Rete Ferroviaria Italiana S.P.A.	108,00		3,00	324,00
15	140	Rete Ferroviaria Italiana S.P.A.		14,60	0,10	1,46
	totale		212			5 501,21

Colle di Val d' Elsa, 07/10/2015

UTC - Arch. Filippo Martini

