



REALIZZAZIONE CENTRO INTERCOMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE MULTIFUNZIONALE.  
LOCALITÀ STAZIONE NUOVA IN AULLA (MS)

## PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1

REL  
F.2

Piano particellare

Data emissione: Novembre 2024	CODICE ELABORATO	Anno	Commessa	Progetto	Tipologia	Elaborato n°
		2023	20	E	REL	F.2
LIVELLO		Numero	Data	Stesura	Controllo	Approvazione
Prima emissione		01	28/11/2024	MP	SN	SN
Aggiornamento per RFI		03	04/02/2026	MP	SN	SN

Tecnico incaricato  
Dott.Ing. Stefano NADOTTI

Geologo incaricato  
Dott. Geol. Emanuele MICHELUCCI

**GOPLANSTUDIO**

Architetto Ingegnere Geologo  
Via Carducci 72 - 54100 Massa  
Sede operativa Via Fermi 21 - 54100 Massa  
cell. 328 - 4066037  
Fax 0585 - 793451  
E-mail stefano.nadotti@gmail.com

Gruppo di lavoro  
Dott. Ing. Alessandra FRUZZETTI  
Dott. Ing. Marta PACIFICO  
Dott. Geol. Osvaldo TURBA

Sommario

1	PREMESSA .....	2
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	2
3	APPROCCIO METODOLOGICO .....	2
3.1	Elenco ditte .....	2
3.2	STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	2
3.2.1	AREE NON EDIFICABILI .....	2
3.2.2	AREE EDIFICATE .....	3
3.3	INDENNITÀ AGGIUNTIVE .....	3
3.3.1	INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI E DANNI INDIRETTI .....	3
3.3.2	DEPREZZAMENTI.....	3
4	RIEPILOGO INDENNITA' – ULTERIORI PREVISIONI .....	4
4.1	Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio e Aree da espropriare .....	4
4.2	Interessi legali ed imprevisti .....	4
4.3	Spese ed imprevisti .....	4

## **1 PREMESSA**

La presente relazione è stata prodotta nell’ambito della progettazione definitiva ed esecutiva relativa alla definizione degli interventi nell’ambito “ *Realizzazione Centro Intercomunale di Protezione Civile Multifunzionale – loc. Stazione Nuova in Aulla (MS)*”.

Le aree oggetto di esproprio e/o occupazione temporanea, ricadono tutte nel Comune di Aulla e sono necessarie per la realizzazione degli interventi, previsti nella predetta fase progettuale ed al fine dell’allestimento dell’area di cantiere.

## **2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La procedura espropriativa e/o il calcolo delle indennità di esproprio e/o di occupazione temporanea sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10 Giugno 2011.

## **3 APPROCCIO METODOLOGICO**

### **3.1 Elenco ditte**

Nel Piano particellare grafico redatto come sopra indicato, sono state individuate le particelle da espropriare, da asservire e/o da destinare ad occupazione temporanea.

Per ognuna si è proceduto come di seguito riportato:

- Reperimento delle visure presso l’agenzia del Territorio al fine di ottenere tutti i riferimenti catastali: comune, foglio, particella, ditta intestataria catastale, qualità e classe del terreno, reddito dominicale ed agrario;

### **3.2 STIMA DELLE INDENNITA’ DI ESPROPRIO**

La determinazione dell’indennità di esproprio, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, artt. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. ed i. .

#### **3.2.1 Aree non edificabili**

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10/06/2011, che ha reso incostituzionale l’art. 40, commi 2 e 3, tramite i quali l’indennità di esproprio era determinata in funzione dei Valori Agricoli Medi (VAM), nel caso di esproprio di aree non edificabili, l’indennità deve essere determinata in base al valore agricolo di mercato del terreno, in relazione all’ eventuale esercizio dell’azienda agricola.

Allo scopo di determinare i valori agricoli di mercato di terreni agricoli oggetto di esproprio devono essere effettuate indagini di mercato in loco nonché considerati i valori INEA.

Le aree interessate devono essere valutate sulla base di caratteristiche omogenee come:

- esposizione;
- potenzialità agricola;
- potenzialità edificatoria rurale (con riferimento alla perdita del lotto minimo);
- posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;
- morfologia del terreno;

- coltura presente
- vicinanza alle infrastrutture viarie.

### **3.2.2 Aree edificate**

I terreni oggetto di esproprio, compravendita o cessione in comodato d'uso gratuito sono ricompresi nella categoria catastale F1 - **AREA URBANA** che sono per definizione quelli generati da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani. Non è un'autonoma area edificabile.

Nello specifico sono aree ad uso parcheggio e asservite alle attività della Stazione e gravate da vincoli come da CDU allegato.

Per le aree edificabili (edificate) si è proceduto sulla base di indagini di mercato a reperire un realistico valore di mercato quantificato in :

**15.00 €/mq**

## **3.3 INDENNITÀ AGGIUNTIVE**

Devono essere valutate le possibili maggiorazioni dell'indennità dovute a coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 40 comma 4 del T.U.), per fittavolo, mezzadro o partecipante (art.42 del T.U.), calcolate sulla base dei valori agricoli medi della zona agraria in cui ricadono gli immobili.

L'Indennità aggiuntiva per cessione volontaria di cui all'art. 45 D.Lgs. 302 del 27/12/2002 non viene più prevista in quanto superata dalla sentenza 23 gennaio 2012, n. 893 della Corte di Cassazione, Sezione I civile, che ha ribadito un principio già affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 1022 del 1988, che definisce l'illegittimità delle maggiorazioni qualora applicate al valore venale, rendendo inapplicabile il punto a).

Il principio di incostituzionalità delle maggiorazioni, se applicate al valore venale (di mercato) del bene, è stato altresì ribadito dalla Corte dei Conti con Deliberazione n. 181 del 21/03/2012. La citata sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10 giugno 2011 ha, nella sostanza, reso inapplicabili i punti c) e d) per cui, nel caso di cessione volontaria, è stata prevista l'applicazione del solo punto b).

### **3.3.1 Indennità per soprassuoli e danni indiretti**

Da sopralluogo e indagine dei luoghi si è ravvisato non necessaria la stima della indennità dei danni di soprassuolo per piazzali, recinzioni, cancelli; così come quella dei danni indiretti che vengono causati alle aree edificabili oggetto di esproprio e/o occupazione.

### **3.3.2 Deprezamenti**

In riferimento a quanto disposto dall'art. 33 del D.P.R. 327/2001 non si è tenuto conto del deprezzamento causato, a seguito di eventuale esproprio parziale di un bene unitario, alle aree rimanenti in quanto non sussisteva causa di deprezzamento per eventuali aree edificabili a causa di penalizzazione da ridotta potenziale edificabilità del terreno.

#### **4 RIEPILOGO INDENNITA' – ULTERIORI PREVISIONI**

##### **4.1 Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio e Aree da espropriare**

Dalla redazione del presente progetto e dalla sua ipotesi di cantierizzazione, emerge che esso non comporta essenzialmente l'individuazione di aree oggetto di occupazione temporanea, per tali aree se inserite in elenco ditte si sarebbe determinata la relativa indennità in base agli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001 su una base temporale cautelativa di 12 mesi:

$$1/12 \times \text{Indennità base} \times 12/12$$

Infatti l'indennità di occupazione è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

Per le aree da espropriare la stima è avvenuta a valore di mercato. Si è considerato che tali aree non fossero soggette ad occupazione temporanea preventiva.

##### **4.2 Interessi legali ed imprevisti**

Gli interessi legali non sono stati valutati per un periodo massimo di 12 mesi al tasso legale valutato al 1,5 % e sommati agli imprevisti.

##### **4.3 Spese ed imprevisti**

Per gli oneri di notifica, pubblicazione, registrazione e trascrizione dei decreti, spese notarili per gli atti di cessione (se previsti) si è effettuata una stima degli oneri in base a quanto richiesto dalle Agenzie delle Entrate. Per le pubblicazioni si può considerare un importo minimo non inferiore al 2% dell'indennità base, per le spese di registrazione e trascrizione un importo pari al 22% dell'indennità base, di seguito si riportano gli importi:

Pubblicazione = € 350

Registrazione e trascrizione = € 200 per ogni mappale oggetto di esproprio

IDENTIFICAZIONE CATASTALE								SUPERFICIE				CALCOLO INDENNITA'															
NUM.	DITTA	Partita	DIRITTI ED ONERI REALI	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CATASTALE	EFFETTIVA DI ESPROPRIO o CESSIONE	EFFETTIVA DI OCCUPAZIONE	EFFETTIVA DI ASSERVIMENTO con COMODATO GRATUITO	USO (Indicare se edificato, agricolo o edificabile)	Valore mercato	Reddito dominicale rivalutato (se edificabile)	Durata di occupazione	INDENNIZZO ESPROPRIO	INDENNIZZO OCCUPAZIONE	Aumenti previsti per Legge (in caso di coltivatore diretto,ecc)		Indennità di asservimento	IVA 22%	Soprasuolo arboreo, frutti pendenti maturati	INDENNIZZO TOTALE PREVISTO (P+Q+R2+S+T+U)				
																		Aumento minimo	Aumento massimo (coltivatore diretto)								
																	mq	(mq)	(mq)	(mq)		(€/mq)	(€)	(anni)	(€)	(€)	(€)
A	B		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R1	R2	S	T	U	V				
1	COMUNE DI AULLA (CF 81003750452)		Proprieta' per 100/100	AULLA	17	1700	F1 - AREA URBANA	521	521	0		Edificabile	€ 15,00	€ 0,00	-	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				€ ,00				
2	R.F.I SPA ENTE FERROVIA CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA (RM)	-	Proprieta' per 100/100	AULLA	17	1705	F1 - AREA URBANA	5019	467	0		Edificabile	€ 15,00	€ 0,00	-	€ 7.005,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				€ 7.005,00				
3	R.F.I SPA ENTE FERROVIA CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA (RM)	-	Proprieta' per 100/100	AULLA	17	1706	F1 - AREA URBANA	3	3	0		Edificabile	€ 15,00	€ 0,00	-	€ 45,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				€ 45,00				
3	R.F.I SPA ENTE FERROVIA CON SEDE IN ROMA con sede in ROMA (RM)	-	Proprieta' per 100/100	AULLA	17	1705	F1 - AREA URBANA	5019	0	0	1905	Edificabile	€ 15,00	€ 0,00	-	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00				€ ,00				
								Totale mq	991	0	1905												TOTALE INDENNITA'		€ 7.050,00		
																		Spesa unit.	Quantità	Indennizzo totale minimo prevedibile							
																		€ 455,08	1	€ 455,08							
																		€ 200,00	2	€ 400,00							
																		€ 350,00	3	€ 1.050,00							
																		TOTALE GENERALE		€ 8.955,08							
																		TOTALE		€ 9.000,00							
																		Con arrotondamento									

Area ceduta a  
titolo gratuito  
(Comune di Aulla)

Area da acquisire  
(PROPRIETA' RFI)  
467 mq

Area ceduta in  
comodato gratuito (RFI)  
1750 mq

