

INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE – PIANO 337 “INTERPORTO”

OGGETTO: STIMA INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIO – IN CASO DI
MANCATA ADESIONE DEI PROPONENTI

PREMESSA

In materia di quantificazione dell'indennità di esproprio, la Giunta Comunale ha adottato un atto di indirizzo (Deliberazione n. 758 del 7/11/2001), per definire, sulla scorta delle disposizioni del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, della giurisprudenza e della specifica situazione del Comune di Prato, i criteri applicativi cui gli uffici devono attenersi, allo scopo di garantire omogeneità di comportamenti, trasparenza ed imparzialità.

In sintesi, gli indirizzi impartiti sono i seguenti:

- per stabilire la classificazione di un'area, se edificabile o meno ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 cit., occorre far riferimento alla disciplina urbanistica di zona (cd. “zonizzazione”), che il nuovo Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n° 70 del 3/5/2001 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 25 del 20/6/2001) ha effettuato per l'intero territorio comunale, suddividendolo in zone omogenee ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 e in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
- nell'ambito di una zona complessivamente edificabile, tutte le aree devono considerarsi come legalmente edificabili, comprese quelle che lo strumento urbanistico abbia individuato come sede di infrastrutture di servizio;
- per quanto riguarda la misura della edificabilità (rilevante ai fini della determinazione del quantum dell'indennizzo), deve essere tenuto in considerazione la volumetria totale prevista per la zona, spalmata sull'intera superficie (indice territoriale), e non la densità fondiaria prevista per i singoli lotti destinati all'edilizia.

Successivamente, la Legge Finanziaria 2008 (art. 2, commi 89 e 90, d Legge 24.12.2007 n.244) ha modificato i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili, sostituendo i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 cit., che erano stati dichiarati incostituzionali dalla Corte Suprema con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007. Dal 1 gennaio 2008, pertanto, tutti i procedimenti espropriativi in corso sono soggetti alla nuova disciplina, che determina l'indennità di espropriazione delle aree edificabili in misura pari al valore venale del bene.

Le nuove disposizioni legislative, nonché le dinamiche del mercato immobiliare, hanno reso così necessaria la compilazione di una tabella approvata con la Deliberazione G.C. n. 187 del 22 aprile 2008.

Nella medesima tabella si individuavano per ciascuna U.T.O.E., in relazione alle aree legalmente edificabili e comunque ricadenti nelle zone omogenee "B" di cui al D.M. 1444/68, precisi valori di indennità espropriativa, calcolati sulla base della definizione degli indici territoriali di fabbricabilità, della percentuale di incidenza del costo dell'area sul valore dell'edificato e del valore medio dell'edificato stesso.

Nella delibera G.C. n. 187/08 si dava atto (vedi ultimo paragrafo di pag.5) che "la tabella, ai fini della determinazione delle indennità espropriative, ha carattere indicativo e che il Servizio Espropri è legittimato a definire le indennità caso per caso, tenendo conto delle specificità delle singole situazioni, in particolare per le zone diverse dalla "B".

E' del tutto evidente che la città di Prato risente, come gran parte del paese di una forte crisi di tutto il settore immobiliare, che a Prato, oltre che motivi di carattere generale, risulta causata anche dal declino del distretto tessile: tale crisi attiva ovviamente anche una tendenza al ribasso dei valori immobiliari.

Pertanto il parametro della tabella che ricopre fondamentale importanza, necessario all'individuazione dell'indennità di esproprio è il costo a mq. dei capannoni con destinazione produttiva con stato conservativo ottimo

Per questo motivo si è reso necessario una revisione della medesima e procedere ad una perizia di stima puntuale per valutare le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dell'Interporto della Toscana Centrale (UTOE A).

CRITERI DI STIMA

Con riferimento alla stima in oggetto, le aree interessate dall'intervento ricadono esclusivamente all'interno del Piano Attuativo denominato Piani 337 "Interporto"

VALUTAZIONE AREE INTERNE ALL'INTERPORTO

Nelle aree sottoposte a piani attuativi viene utilizzato un indice di fabbricabilità comprensoriale, considerato cioè medio per l'intera superficie territoriale. In conseguenza di ciò, vige per tutti i suoli il principio dell'indifferenza della destinazione, per cui le aree all'interno di una lottizzazione hanno tutte lo stesso valore.

Tale principio è avvalorato dal D.M. 1444 del 10 aprile 1968 che fissa gli standard urbanistici da osservare obbligatoriamente, quale rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti (in questo caso produttivi) e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive (parcheggi, spazi verdi ecc.).

In virtù di tale principio quindi non è possibile costruire manufatti se non si destina il corrispettivo spazio a standard urbanistici (che in caso di mancato accordo fra le parti potrà anche essere espropriato dall'A.C.).

Trattandosi di espropriazione di aree poste all'interno del Piano Attuativo denominato Piani 337 "Interporto", conformemente al P.R.G., prevale il principio che tutti i suoli posti all'interno del comparto contribuiscono in egual misura alla realizzazione della volumetria massima consentita, indifferentemente dalla particolare destinazione prevista dallo strumento attuativo.

L'intera superficie territoriale interessata dall'intervento, interamente di natura produttiva (ricadenti quindi in zona omogenea "F"), è di circa mq. 85.517 sulla quale poteva essere realizzata una superficie coperta di circa mq. 14.630. Nelle aree sottoposte a tali piani attuativi viene utilizzato un indice di fabbricabilità comprensoriale, considerato cioè medio per l'intera superficie territoriale seguendo il principio dell'indifferenza della destinazione per cui le aree all'interno del Piano hanno tutte il medesimo valore.

Tenuto conto dei criteri come sopra esposti si redige la stima utilizzando il procedimento del più probabile valore di trasformazione, considerando che tali beni risultano strumentali al fine del raggiungimento degli standard urbanistici.

VALORE CAPANNONI

La relazione di stima è stata effettuata dalla Società Praxi S.p.A. in data 02.03.2016 ed è stata condotta sul comparto edificatorio, costituito da più porzioni destinate a lotti edificabili e parcheggi, interno all'area interportuale, al fine della determinazione del Valore di Mercato.

La valutazione ha considerato il **comparto di sviluppo, per una superficie complessiva di mq. 85.517**, nello stato di fatto in cui si trova, ed è stata determinata attraverso il criterio di Trasformazione. Il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale dei beni dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare di riferimento.

Nel caso specifico, il Valore di Mercato finale dei beni dopo la loro trasformazione, è stato determinato secondo i seguenti passaggi:

- indagine di mercato volta a determinare un parametro unitario (€/mq/anno) di canone di locazione di mercato per immobili assimilabili a quelli in oggetto che, sulla base delle informazioni relative ai contratti di locazione in essere per capannoni ad uso

logistica ubicati all'interno dell'interporto stesso, ha evidenziato l'esistenza di parametri compresi fra €/mq/anno 60 e 65;

- L'indagine di mercato svolta si è orientata anche verso la ricerca di parametri unitari €/mq di vendita ma NON si è rintracciato, in tal senso, nessun comparativo correttamente assimilabile ai beni oggetto di stima. In questo senso, anche le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate non sono state di supporto, dato che per la zona dell'Interporto sono presenti solo quotazioni riferite alla tipologia dei laboratori (comprese tra €/mq 500 ed €/mq 800) ma non a quelle di capannoni ad uso logistica;
- Conseguentemente alla mancanza di comparativi diretti €/mq per la vendita, al fine della determinazione del Valore di Mercato dei beni ultimati, si è proceduto quindi a capitalizzare il reddito potenziale da locazione con un tasso pari al 7,5%. Secondo tale procedimento sono quindi emersi, a lavori ultimati, **parametri potenziali di vendita pari a circa € mq 867**. Tali parametri sono da intendersi riferiti a capannoni ad uso logistica di nuova edificazione ubicati all'interno dell'interporto stesso.

Per qual che riguarda il Valore di Trasformazione dei beni oggetto di stima (valore attuale), sono stati esaminate le due ipotesi:

Ipotesi A (situazione antecedente all'approvazione del P.A.): all'interno del comparto verrà edificato il solo "Lotto 23" con capannone ad uso logistica avente una superficie complessiva pari a 10.184 mq. Il piano di Utilizzo per la realizzazione di questa operazione di sviluppo immobiliare è già approvato.

Ipotesi B (situazione successiva all'approvazione del P.A.): all'interno del comparto verranno edificate le aree 1 – 2 – 3 - 4:

- Area 1: sup. lotto di mq. 18.046 – sarà occupata da un parcheggio TIR P9 con capienza di nr. 40 stalli;

- Area 2: - sup. lotti di mq. 48.208 – sarà occupata da tre distinti capannoni ad uso logistica, rispettivamente denominati 14N1 di mq. 8.263 – 14N2 di mq. 1.024 – 14O di mq. 5.343 (**complessivi mq. 14.630**);
- Area 3: sup. lotto 8.141 – sarà occupata da un parcheggio a raso P10 con capienza di nr. 13 stalli oltre ad un'area a verde;
- Area 4: sup. lotti mq. 11.122 – sarà occupata da due distinti parcheggi TIR, rispettivamente denominati P7, con capienza di nr. stalli 25 e P8, con capienza di nr. 30 stalli.

Per la realizzazione dell'ipotesi di sviluppo B, é stato avviato un iter finalizzato all'approvazione del Piano Attuativo che include l'aumento di superficie edificabile ed anche il potenziamento dei parcheggi TIR e ipotizzato uno sviluppo valutativo facente riferimento ad un arco temporale complessivo pari a 2,5 anni.

In sostanza, per quel che riguarda i parametri unitari €/mq riferiti alla superficie di comparto, il provvedimento valutativo ha portato ai seguenti due valori parametrici ipotetici medi:

IPOTESI A €/mq 40x85.517 mq= €3.421.000,00 (in cifra tonda);

IPOTESI B €/mq 52x85.517 mq= €4.447.000,00 (in cifra tonda)

La differenza di valore medio ipotetico di vendita tra le due ipotesi deriva ovviamente dalla diversa potenzialità edificatoria esistente, in forza della quale l'ipotesi avente maggior potenzialità edificatoria (Ipotesi B) attribuisce un parametro medio unitario di vendita superiore.

Si evidenzia che il comparto edificatorio oggetto di stima (ipotesi B) e la restante superficie territoriale della UTOE A (al cui interno ricade tutto l'Interporto) hanno in pratica gli stessi Indici di Edificabilità (rispettivamente 0,17 e 0,18). Per tale motivo e per il principio di perequazione è quindi lecito ritenere che l'ipotetico parametro medio €/mq di vendita di un terreno edificabile ricadente all'interno della UTOE A, anche se fuori dal perimetro del comparto, abbia gli stessi parametri sopra riportati e riferiti nello specifico al comparto edificatorio in questione

L'incidenza del terreno è stimabile per un 0,35% [4.447.000,00 €/(867,00 €/mq x 14.630 mq)], come si evince dalla perizia trasmessa in allegato alla Proposta di Piano Attuativo, e pertanto si ottiene un valore complessivo pari a:

$$€(867,00 \times 14.630) \times 0.35\% = € 4.439.474,00$$

Quindi considerando la superficie fondiaria del Piano si ottiene un valore unitario pari a:

$$€ 4.439.474,00 / 85.517 = € 52,00 \text{ al mq. (in cifra tonda)}$$

IL VALORE DI ESPROPRIO E' QUINDI PARI A:

$$= €/\text{mq } 52,00$$

Tale valore è incrementato del 10%, in caso di accettazione (art.7 c. 2 DPR 327/2001 come mod. dall'art. 2 c. 89 L. 244/07) e risulta pari a €/mq 57,20.

Prato, 8 Agosto 2016

IL DIRETTORE
LUCIANO PANNOCCHIA