



comune di  
**PRATO**

Codice Fiscale: 84006890481

Progetto:

**Messa in sicurezza dell'incrocio tra  
Via Manzoni - Via Bigoli - Via Verzoni**

Fase:

**Progetto definitivo**

Codice progetto:

**PH345**

Assessore alla Polizia Municipale,  
Sicurezza Urbana e Mobilità

Flora Leoni

Dirigente del Servizio

Ing. Maria Teresa Carosella

R.U.P.

Ing. Edoardo Bardazzi

Codice elaborato:

**PHPD\_06**

Progettisti

Ing. Edoardo Bardazzi

Ing. Marco Nuti

Geom. Massimo Falcini

Ufficio Espropri

Per. Agr. Manuele Bonciani

Istr. Amm. Graziano Calamai

Oggetto:

**Relazione di stima**

Scala:

Revisione:

**Rev. 01**

Data:

Settembre 2020

Cartella informatica:

Archivio progetti/PH345



**OGGETTO: LOTTO 1 – MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA  
STRADALE DELL'INCROCIO TRA VIA MANZONI, VIA  
BIGOLI E VIA VERZONI.**

**- RELAZIONE DI STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO -**

**1. PREMESSA**

Il potenziamento della viabilità principale comunale è obiettivo che l'A.C. persegue ormai dagli anni 2000, sia attraverso la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati che garantiscono la continuità di flusso in prossimità degli incroci sia attraverso la costruzione di nuove infrastrutture, quali per es. la Seconda Tangenziale Ovest, che consentono, attraverso una "rete" di strade connesse tra loro, di poter assorbire elevati flussi di traffico.

La strada provinciale S.P. 7 "di Iolo" rappresenta un tratto del cosiddetto "asse delle industrie", con inizio dalla rotatoria tra via Paronese e via per Iolo e fine all'incrocio con via Gulianti/via delle Caserane, attraverso un percorso di circa tre chilometri.

La strada è composta da unica carreggiata a doppio senso di marcia e, dalla rotatoria con via per Iolo fino a via Castruccio, ha una sezione costante di circa 7ml. Oltre banchine laterali non pavimentate di circa 1 ml.; da via Castruccio fino a via Gulianti invece la sezione si riduce ulteriormente fino ad un minimo di circa 6ml. Ed assenza di banchine laterali.

Lungo il tracciato è presente, fra gli altri, l'incrocio a raso tra via Manzoni, via Bigoli e via Verzoni: l'incrocio è regolato con Stop.

Numerose sono le criticità emerse in questi anni lungo il tracciato stradale della S.P. 7 tra le quali proprio in prossimità dell'incrocio su menzionato soprattutto per la frequenza di incidenti anche con feriti gravi.

Il funzionamento dell'intersezione tra via Manzoni, via Bigoli e via Verzoni è piuttosto complesso in quanto incrocio tra una strada extraurbana tipo C e strade urbane da e per la strada extraurbana e manovre di continuità di direzione delle strade urbane condotte sia da conducenti di veicoli che da pedoni e ciclisti.



## **2. METODOLOGIA ADOTTATA**

Al fine di effettuare una corretta stima dei terreni interessati dal progetto di miglioramento viario in oggetto, lo scrivente si è attivato nella individuazione dei beni in questione e degli elementi costituenti ciascuno di essi, verificandone le caratteristiche, la consistenza, le superfici, lo stato, la qualità delle colture presenti e tutto quanto risultasse necessario per una conoscenza della situazione in atto, con l'ausilio delle mappe catastali, delle foto aeree e dei relativi programmi di misurazione.

Successivamente sono state reperite quante più informazioni possibili sulle transazioni avvenute in zona nel recente passato per terreni simili. Una volta terminata la raccolta di tutti i dati, si è passati alla fase di studio e ricomposizione del materiale in possesso ed infine alla stesura della presente relazione.

## **3. CRITERI DI STIMA**

Le stime riportate hanno tenuto conto di ciò che è stato riscontrato nei sopralluoghi effettuati. Per una migliore comprensione del presente elaborato, è necessario fare una breve introduzione.

### **A) QUADRO NORMATIVO VIGENTE:**

Il quadro normativo di riferimento è rappresentato dal D.P.R. 8/06/2001 n° 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche e/o integrazioni e dalla L.R. n° 30/2005 e s.m.i.

Con sentenza n° 181 del 10/06/2011 (G.U. 26 del 15/06/2011) la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le norme che ancoravano la determinazione dell'indennità dei suoli non edificabili al V.A.M. – Valore Agricolo Medio, in quanto l'indennizzo espropriativo deve infatti costituire un "serio ristoro" e pertanto riferito al valore del bene ricavabile in base alle sue caratteristiche essenziali ed alla sua potenziale utilizzazione economica (Art. 40 Comma 1 - D.P.R. 8/06/2001 n° 327/2001).

### **B) PRESCRIZIONI URBANISTICHE:**

Le aree interessate dal processo ablativo ricadono totalmente in zona omogenea "E" (agricola), quindi non edificabili, la stima delle indennità è stata fatta ai sensi degli Artt. 40, 41 e 42 del D.P.R. 8/06/2001 n° 327, in base ai valori agricoli delle colture effettivamente riscontrate sui terreni.

Ai sensi dell'art. 37, 4 comma del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 sono da considerare non edificabili, indipendentemente dalla collocazione in una qualsiasi zona di cui al DM 2 aprile 1968, i terreni soggetti a vincoli paesistico, storico artistico, idrogeologico-boschivo-forestale, ove tali vincoli comportino l'inedificabilità. Sono altresì da considerare non edificabili i terreni



ricadenti in zone di rispetto stradale, ferroviario, idrico, marittimo e doganale, militare, aeroportuale, cimiteriale, ove tali vincoli comportino inedificabilità.

NATURA E DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09.04.2019 il Comune di Prato ha approvato il nuovo Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019 si è concluso il procedimento di approvazione del Piano Operativo, modificato in seguito alla Conferenza paesaggistica;
- Il Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16 ottobre ed ha acquisito la sua definitiva efficacia il 15 novembre 2019 divenendo il nuovo strumento urbanistico comunale.

In riferimento al sopracitato Piano Operativo le particelle interessate dall'opera pubblica ricadono **totalmente in territorio PR5.AR3 (Art. 10 Il paesaggio rurale – Il paesaggio delle acque– Aree agricole storico testimoniali).**

#### **C) METODOLOGIA:**

L'elaborazione della presente stima ha richiesto un esame preliminare sulle metodologie da adottare al fine di giungere ad un dato affidabile che determini il più probabile valore di mercato, o comunque al valore che in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimativa indica per la definizione di questo valore due diversi procedimenti: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Il primo, adottato nel nostro caso, si basa sull'analisi diretta del valore di mercato del bene e risulta essere certamente il più pratico ed immediato, ma presuppone la presenza di un mercato dinamico in grado di fornire dati sufficienti per individuare una scala di valori al cui interno inserire l'elemento oggetto di stima. In tal senso si è provveduto ad effettuare molteplici indagini in zona presso operatori del settore del mercato immobiliare, colleghi professionisti, consulenti di aziende, reperendo quanti più dati possibili sui valori dei terreni agricoli dell'area per definire il più probabile valore di ogni singolo appezzamento, tenendo in considerazione tutti gli specifici fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti ciascun appezzamento.

I **fattori intrinseci** sono costituiti da: morfologia, esposizione, superficie del fondo, forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità dei confini tali che possano consentire un ordinario utilizzo delle macchine agricole, la fertilità, la tessitura, la struttura, le sistemazioni (opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo, etc. etc.), la viabilità podereale, l'indirizzo produttivo, la presenza o meno di alberature (seminativo arborato) che nel qual caso possono conferire valore aggiunto al bene "terreno".



I fattori estrinseci fanno riferimento a caratteri quali la viabilità esterna, l'accessibilità, la possibilità di accedere a fonti idriche esterne, la vicinanza o meno rispetto ai centri abitati o mercati agricoli a centri di stoccaggio e trasformazione dei prodotti, etc. etc..

Infine si rileva come l'attuale momento sia contrassegnato da una crisi economica che coinvolge tutto il mercato immobiliare e in particolare modo quello dei terreni agricoli, fattore di cui il presente lavoro tiene conto.

#### **4. INDENNITA' AGGIUNTIVE**

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata sul fondo (Art. 40, comma 4 DPR 327/01). Spetta comunque un'indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (Art. 42 c. 1 DPR 327/01). Tale indennità, determinata ai sensi dell'Art. 40 - 4° comma, è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

#### **5. ANTICIPAZIONI COLTURALI E FRUTTI PENDENTI**

Tali indennità possono essere quantificate solo al momento della presa in possesso dei terreni con la redazione dello stato di consistenza degli stessi, in presenza quindi delle colture in atto e del loro stadio vegetativo, in quanto il calcolo delle stesse è soggetto a sensibili variazioni in funzione sia del tipo di coltura praticata che del periodo considerato.

#### **6. SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI**

Si procederà in un secondo momento ad effettuare indagini atte a rilevare la presenza di eventuali di servitù o diritti reali che potrebbero influire sul valore venale dei beni oggetto di stima.

Allegato alla presente relazione l'elaborato contenente il computo estimativo delle aree in esproprio.

Prato, 25/09/2020

Il FUNZIONARIO TECNICO  
(Per.Agr. Manuele Bonciani)

LOTTO 1 - MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA STRADELE DELL'INCROCIO TRA VIA MANZONI, VIA BIGOLI E VIA VERZONI  
 COMPUTO ESTIMATIVO

1	<b>MATI RACHELE ed altri</b>				
	foglio 70 porzione della particella 361 per mq. 55 - <b>area pavimentata adibita a parcheggio</b> - (da verificare la legittimità edilizia delle opere realizzate)				
					Totale
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio	Soprassuoli	
	<b>10,00</b>	55	550,00		1.800,00
	Pavimentazione con autobloccanti, a corpo			1.250,00	
2	<b>MAGNI PIERO, MAGNI PIERA</b>				
	Foglio 78 porzione della particella 851 per mq. 50 - <b>seminativo</b>				
					Totale
	valore €/mq	superficie esproprio	indennità esproprio		
<b>8,00</b>	50	400,00		400,00	
	<b>INDENNITA' DI ESPROPRIO</b>				<b>2.200,00</b>
	<b>ONERI FISCALI</b>				<b>750,00</b>
	<b>IMPREVISTI E/O INDENNITA' AGGIUNTIVE</b>				<b>2.500,00</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>in cifra tonda</b>	<b>5.500,00</b>

Firmato da:

**Edoardo Bardazzi**

codice fiscale BRDDRD76H21D612A

num.serie: 11916500

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 06/03/2019 al 06/03/2022