



COMUNE DI PRATO

Determinazione n. **245** del **03/02/2020**

Oggetto: Nuovo Piano Operativo - Procedure di esproprio per pubblica utilità - Approvazione tabella valori di quantificazione delle indennità di esproprio relative agli immobili ricadenti nelle zone omogenee "B" ai sensi del D.M. 1444/68.

Proponente:

Gare, Provveditorato e Contratti

Unità Operativa proponente:

Atti immobiliari e Espropri

Proposta di determinazione

n. 2020/37 del 03/02/2020

Firme:

- Gare, Provveditorato e Contratti



Il Dirigente

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190;

Visto l'art. 163 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il quale stabilisce che l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 13/12/2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 295 del 17/12/2019, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2020-2022 da parte degli enti locali è differito al 31 marzo 2020;

Richiamate la D.C.C. n. 45 del 04/04/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2019-2021 e relativi allegati nonché la D.G.C. n. 137 del 24/04/2019 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione unificato al Piano della Performance 2019-2021;

Premesso che:

- Una esigenza fortemente sentita nella gestione dell'Ufficio Espropri, è sempre stata quella di operare, in termini estimativi, attraverso strumenti quanto più oggettivi possibile. Tale obiettivo è stato raggiunto mediante l'adozione delle delibere di giunta comunale n.° 758 del 07 novembre 2001 e n.° 187 del 22 aprile 2008, attuando l'idea di creare tabelle di valori delle indennità di esproprio relative alle aree "edificabili" che coprissero l'intero territorio comunale, valori differenziati per zone. Una collaborazione tra Ufficio Espropri, Urbanistica e Ufficio Legale portò a definire una metodologia di stima con conseguente attribuzione di valori ad ogni singola zona;

- L'assunto alla base di tale lavoro è stato quello di estendere alle aree classificate in zona omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/68 (aree totalmente o parzialmente edificate) una regola estimativa pacificamente adottata per i piani di lottizzazione. In base a tale principio è influente all'interno del piano, per la determinazione del valore di un terreno, se su quel terreno verranno realizzati gli edifici oppure gli standard necessari (verde, parcheggi, viabilità);

- E' evidente la ragione equitativa: se è possibile edificare solo realizzando standard, allora il terreno ove vengono realizzati deve valere come quello ove vengono realizzati gli edifici. In una lottizzazione quindi è possibile distinguere l'indice fondiario (quanto volume è possibile realizzare sul fondo effettivamente edificabile), da un indice territoriale (ottenuto spalmando l'indice fondiario sull'intera superficie del lotto);

- Il previgente Piano urbanistico già esprimeva questi parametri e quindi consentiva, in un lotto edificabile, di procedere con una stima cosiddetta di "trasformazione" per determinare il valore del terreno. In base all'indice territoriale veniva determinata la cubatura totale, da cui, in base alle tabelle O.M.I. (Osservatorio Mecato Immobiliare), veniva ricavato il prezzo di vendita complessivo degli interventi edilizi;

- Occorreva un ulteriore elemento per esportare il metodo seguito nelle lottizzazioni alle aree cosiddette edificabili ricadenti in zona omogenea "B", era cioè necessario avere a riferimento aree geograficamente delimitate e in questo è venuto in aiuto il previgente Piano che già



divideva l'intero territorio in trentatré U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari). Il Servizio Urbanistica procedette poi ad un lavoro di elaborazione, individuando per ogni U.T.O.E. un indice territoriale ricavato dal rapporto tra la superficie della U.T.O.E. e la volumetria realizzata o realizzabile a Piano Regolatore Attuato;

- Gli elementi esistevano tutti per elaborare una tabella di calcolo che portasse ad attribuire ad ognuna delle trentatré U.T.O.E. un valore per le indennità di esproprio. L'ultimo dato, e cioè l'incidenza del valore del terreno sul valore dell'edificio veniva ricavato utilizzando una media delle percentuali ricavate da CTU che avevano interessato terreni sul territorio di Prato in cause in sede giurisdizionale che vedevano il Comune convenuto in giudizio per la rideterminazione delle indennità di esproprio;

Atteso che:

- Il contenuto dell'elaborato "Allegato 1", allegato facente parte integrante del presente atto, consiste in una integrale revisione e aggiornamento delle previgenti tabelle di calcolo. Come è noto il giorno 15 novembre 2019 è divenuto efficace il nuovo Piano Operativo che contiene nuovi e diversi elementi indispensabili per la creazione delle nuove tabelle dei valori di esproprio;

- La metodologia di stima utilizzata è da ritenere ancora assolutamente attuale e pacificamente utilizzata in tutte le CTU esaminate;

- Fermo restando il metodo, occorre però ricercare all'interno del nuovo Piano Operativo i dati da utilizzare per i calcoli. La prima novità è che le U.T.O.E., se pur presenti anche nel nuovo piano, passano da 33 a 11; l'altra novità è che, a differenza del precedente lavoro, ove gli indici territoriali furono elaborati e calcolati ex post, attualmente il nuovo Piano li riporta come elementi ufficiali;

- Inoltre, in ordine alla identificazione dell'incidenza del valore del terreno sul valore degli edifici, elemento indispensabile in ogni stima di trasformazione, come sopra ricordato, il dato era stato in precedenza ricavato dalle relazioni dei CTU;

- Nel nuovo Piano Operativo, e più in particolare nella tabella 3, si trova una stima analitica dell'incidenza dell'area nelle zone omogenee e il riferimento di zona creato dal Piano Operativo viene denominato "ambito territoriale" che va da R1 a R8;

- All'interno di ogni ambito territoriale il nuovo Piano Operativo fornisce anche un altro dato necessario alla stima, e cioè il valore di vendita al mq. degli edifici, valore ricavato in base alle tabelle O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare). Tali valori di vendita individuati dal Piano Operativo sono ottenuti calcolando la media di tutti i valori O.M.I. rinvenibili all'interno dell'ambito territoriale. L'esigenza di individuare i valori delle indennità di esproprio più dettagliati possibili, rende opportuno non utilizzare tale media, ma utilizzare direttamente il singolo valore riferito alla zona O.M.I. ove ricade l'area in esproprio, accentuando così la specificità di ogni singola zona;

Dato atto che:

- Le nuove tabelle dei valori di esproprio, sotto il profilo metodologico, urbanistico e giuridico, si pongono in assoluta e totale continuità con la pregressa attività di verifica che portò alla individuazione di criteri per il calcolo delle indennità di esproprio. L'esigenza di revisione è nata quindi dalla necessità di sostituire nella tabella di calcolo, le nuove variabili espresse appunto dal nuovo Piano Operativo;

- La quantità di dati ed elementi forniti dal nuovo Piano Operativo è senz'altro superiore a quella ricavabile dal precedente strumento urbanistico, ove importanti variabili furono calcolate ex post (indici territoriali) oppure semplicemente desunte (incidenza valore terreno).

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



La circostanza che tutti gli elementi necessari a calcolare le indennità di esproprio derivino direttamente dal Piano Operativo vigente, determina una maggiore solidità e riduce fortemente la possibilità che i destinatari del procedimento espropriativo possano muovere contestazioni convincenti;

- Aver sovrapposto cartograficamente i tre diversi elementi determinanti il valore finale di esproprio, (indice territoriale U.T.O.E., incidenza valore terreno per ogni Ambito territoriale, valori O.M.I.), ha determinato un maggior dettaglio e una maggiore differenziazione (e quindi una minore approssimazione) dei valori per ogni singola zona O.M.I. contenuta nell' U.T.O.E. di riferimento, rispetto alle tabelle precedenti. Nelle previgenti tabelle i valori rinvenibili sul Comune di Prato erano 33, rispetto ai 51 espressi dalla nuova elaborazione;

Dato atto inoltre che:

- I valori delle indennità di esproprio contenuti nella tabella "Allegato 1" dovranno essere aggiornati annualmente in seguito agli eventuali scostamenti dei valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare); tale aggiornamento potrà essere fatto direttamente dai tecnici dell'ufficio espropri.

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che la presente determinazione non è soggetta al visto di cui all'art. 183, comma 7, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267;

Determina

1. Di approvare, per quanto esposto in narrativa la tabella "Allegato 1", allegato parte integrante del presente atto, relativa alle aree ricadenti nelle zone omogenee "B" di cui al D.M. 1444/68, contenente i valori delle indennità di esproprio redatta sulla base dai nuovi e/o ulteriori elementi introdotti dal vigente Piano Operativo.
2. Di stabilire che tale tabella trova immediata applicazione a partire dalla data di esecutività del presente atto.
3. Di dare mandato ai tecnici dell'ufficio espropri di aggiornare annualmente la tabella dei valori di esproprio limitatamente agli scostamenti che dovessero derivare dalla variazione dei valori O.M.I.
4. Di dare atto che il responsabile del procedimento è il Dott. Luca Poli.
5. Di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente T.A.R. entro sessanta giorni dalla pubblicazione del presente atto.

Firmato da:

POLI LUCA

codice fiscale PLOLCU60M07G713M

num.serie: 29078372206568129163456754062755354054

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 09/10/2019 al 09/10/2022