

SISTEMA DI TRASPORTO PUBBLICO DI TIPO FILOVIARIO

GARA D'APPALTO PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, L'ESECUZIONE DEI LAVORI E LA FORNITURA DEI VEICOLI

OFFERTA TECNICA
B2 - PROGETTO DEFINITIVO



AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DI OFFERTA

ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
Relazione giustificativa delle indennità

A.T.I.:



SCALA:	-
RIF. N°:	PD10100RG01D
ALLEGATO N°:	PD 10100 RG01D

PROGETTAZIONE R.T.P.:

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE TRA LE VARIE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:

Dott. Ing. Massimo Raccosta



DIRETTORE TECNICO

Dott. Ing. Massimo Raccosta



DIRETTORE TECNICO

Dott. Ing. Giambattista Parietti

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	REDATTO	VISTO	APPROVATO
D	Gen. 2014	Aggiornamento a seguito delle richieste del Comune di Verona	Technital	Fallessa	EPiccoli	Renso
C	Dic. 2013	Aggiornamento a seguito C.d.S. del 28/11/2013	Technital	Fallessa	EPiccoli	Renso
B	Lug. 2013	Aggiornamento del progetto definitivo di offerta a seguito della Conferenza dei Servizi del 26/10/2010	Technital	Fallessa	EPiccoli	Renso

Il presente documento non potrà essere copiato, riprodotto o altrimenti pubblicato, in tutto o in parte, senza il consenso scritto. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.
This document may not be copied, reproduced or published, either in part or entirely, without the written permission. Unauthorized use will be prosecuted by law.

**SISTEMA DI TRASPORTO PUBBLICO
DI TIPO FILOVIARIO PER LA CITTA' DI VERONA**

PROGETTO DEFINITIVO

*Relazione giustificativa delle quantità e dei valori
unitari per la stima dei costi di occupazione*

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	3
4	MODALITA' DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI	4
4.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	4
4.2	Determinazione del valore dei beni.....	4
5	AREE AGRICOLE.....	5
5.1	Introduzione	5
5.2	Quantificazione delle aree	5
5.3	Criterio di stima	5
5.4	Determinazione dei valori unitari	6
5.5	Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive	6
5.6	Occupazione d'urgenza	7
6	AREE EDIFICABILI / EDIFICATE.....	8
6.1	Quantificazione delle aree	8
6.2	Criterio di stima	8
6.3	Determinazione dei valori unitari medi di mercato	8
6.4	Indice fondiario I.F.....	10
6.5	Indennità aggiuntive.....	10
6.6	Occupazione d'urgenza	10
7	PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA.....	11
8	AREE GIA' OGGETTO DI USO PUBBLICO MA NON IN PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA.....	11
9	OPERE E MANUFATTI	12
10	FABBRICATI	12
10.1	Identificazione dei fabbricati.....	12
11	FRUTTI PENDENTI E MANCATI RACCOLTI	13
12	ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI	13
12.1	Criterio di stima	13
12.2	Metodo di calcolo.....	14
12.3	Stima del deprezzamento delle parti residue.....	14
13	OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERIZZAZIONE	14
14	INDENNITA' IN APPLICAZIONE DELL'ART.44 DEL T.U.	15
14.1	Quantificazione delle servitù	15
14.2	Stima degli importi	15
15	IMPOSTE	17
15.1	Natura dell'opera.....	17
15.2	Spesa per imposte connesse all'emissione dei decreti di vincolo.	17
16	ONERI DI PROCEDURA	17
17	CONCLUSIONI.....	17

1 PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri ed i valori unitari adottati per la redazione della stima dei costi di espropriazione, di occupazione temporanea e di asservimento per cantierizzazione degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere previste dal Progetto Definitivo adeguato a seguito della Conferenza dei Servizi.

Il presente Piano Particellare di Esproprio recepisce le indicazioni degli uffici tecnici comunali preposti di cui ai seguenti pareri depositati in sede di Conferenza dei Servizi del 28/11/2013 ed allegati alla presente :

- P.G. 324542 del 26/11/2013 a cura del C.d.R. Estimo Beni Pubblici;
- P.G. 320751 del 22/11/2013 a cura del C.d.R. Coordinamento Patrimonio e Servizio Espropri;
- P.G. 322847 del 25/11/2013 a cura del C.d.R. Progettazione Urbanistica Qualità urbana.

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.;
- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- D.Lgs. 01 settembre 2011 n. 150;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

3 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono stati classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree e della destinazione d'uso degli immobili interferenti con le opere in progetto.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione agricola;
- aree con destinazione edificabile/edificata;

- fabbricati per attività produttiva/commerciale e relative pertinenze;
- aree già oggetto di uso pubblico ma non in proprietà del Comune di Verona.

4 MODALITA' DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI

I Piani Particellari sono stati redatti secondo quanto qui di seguito descritto:

- acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Verona dei fogli di mappa in formato elettronico "cxf". Le mappe sono state acquisite nel mese di maggio 2013.
- controllo e verifica del posizionamento rispetto al rilievo fotogrammetrico aggiornato, con eventuale georeferenziazione con rototraslazione dove l'errore è risultato superiore al limite di tolleranza;
- Il calcolo delle aree d'esproprio (riportate in elenco ditte) è stato effettuato, mediante calcolo di aree poligonate, con programmi di gestione cad con arrotondamento dei decimali per eccesso.

Nei piani particellari grafici le aree occupate sono state identificate mediante cinque differenti "titoli di esproprio", tre per le aree oggetto di occupazione definitiva presunta per espropriazione, suddividendo gli immobili di proprietà del Comune di Verona, della Provincia e di altre proprietà, uno per le aree oggetto di occupazione temporanea ed uno per le aree soggette a vincolo definitivo per eventuali asservimenti. In particolare, gli asservimenti sono distinti graficamente nei piani particellari grafici e analiticamente negli elenchi ditte tra servitù di elettrodotto per supporti di ancoraggio su fabbricati esistenti o per nuovi pali.

4.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

4.2 Determinazione del valore dei beni

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *"Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale*

opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù”.

5 AREE AGRICOLE

5.1 Introduzione

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

5.2 Quantificazione delle aree

Le aree soggette ad occupazione sono complessivamente pari a mq. **236.445**, di cui mq. **231.833** oggetto di espropriazione e mq **4.562** oggetto di occupazione temporanea per cantierizzazioni.

Dall'analisi dello stato di fatto delle aree emerge come buona parte delle aree oggetto di occupazione siano di fatto già appartenenti al sedime stradale esistente ma non accatastate come tale. Si è pertanto proceduto all'identificazione delle aree effettivamente catalogabili come agricole e di quelle di altra natura (strade, piazze, giardini pubblici, etc.).

Le aree catalogate come agricole risultano pari a mq 128.483 di cui 119.692 di proprietà del Comune di Verona.

5.3 Criterio di stima

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“ Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.*

5.4 Determinazione dei valori unitari

Per la determinazione del valore unitario, si è tenuto conto di una recente pubblicazione a livello nazionale contenente i valori di mercato, suddivise per comune e per tipologia di coltura. Tali valori sono stati applicati alla coltura catastale. Per quanto attiene ad aree agricole relative ad immobili senza qualità catastale si è proceduto all'applicazione del valore di mercato prevalente (seminativo irriguo).

Nella tabella seguente vengono riportati i relativi valori applicati relativi alle colture catastali considerate.

QUALITA' CATASTALE	VALORE DI MERCATO DI RIFERIMENTO	VALORE DI MERCATO APPLICATO*	VALORE AGRICOLO MEDIO
Seminativo	9.30 €/mq	11,50 €/mq	7.142 €/mq
Seminativi irrigui	10.50 €/mq	13,00 €/mq	8.186 €/mq
Prato	6.90 €/mq	8,00 €/mq	5.297 €/mq
Bosco ceduo	0.963 €/mq	2,00 €/mq	1.25 €/mq
Frutteto	10.02 €/mq	12,00 €/mq	7.623 €/mq
Frutteto irriguo	14.20 €/mq	17,00 €/mq	10.925 €/mq
Incolto produttivo	3.00 €/mq	3,60 €/mq	2.97 €/mq
* N.B. valori incrementato + 20%; a seguito prescrizione C.d.S a P.G. 324542 del 26/11/2013 a cura del C.d.R. Estimo Beni Pubblici;			

5.5 Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4^o comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente coltivata. Analoga indennità aggiuntiva spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., *“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”*.

Ai sensi del 4^o comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto Centrale di*

Statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.”

I Valori Agricoli Medi utilizzati per il calcolo delle indennità aggiuntive, attualmente vigenti, relativi alla regione Agraria n. 6 della Provincia di Verona, sono stati desunti dalla Tabella Ufficiale della Commissione Provinciale di Verona per la Determinazione dell'indennità di esproprio, del 23 gennaio 2013 (Prot. n. 0008259 del 23/01/13).

Sulla base delle esperienze maturate in opere simili e considerando la tipologia delle aree interessate, si è considerato che:

- 1) Il 40% delle aree agricole interessate appartiene ad aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal 4^a comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.
- 2) Il 30% delle aree agricole interessate appartiene ad aventi diritto che non possiedono né la qualifica di coltivatore diretto, né quella di imprenditore agricolo a titolo principale, ma comunque è condotta in affitto da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva prevista dall'art. 42 prima citato.
- 3) Il 30% delle aree agricole interessate appartiene ad aventi diritto che non possiedono né la qualifica di coltivatore diretto, né quella di imprenditore agricolo a titolo principale e non è concessa in affitto

La corresponsione dell'indennità aggiuntiva spettante all'affittuario, colono, mezzadro o compartecipante, è stata ipotizzata esclusivamente, secondo la consolidata giurisprudenza in materia, per quei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo, con conseguente esclusione dal novero dei soggetti aventi diritto e quelli che svolgono attività diverse dalla coltivazione e produzione agricola.

5.6 Occupazione d'urgenza

In considerazione della tipologia ed entità delle opere da realizzare, il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 2 anni.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad*

un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.”

6 AREE EDIFICABILI / EDIFICATE

6.1 Quantificazione delle aree

Le aree edificabili identificate attraverso lo strumento urbanistico del Comune di Verona, soggette ad occupazione ed individuate ai fini della stima delle indennità sono complessivamente pari a mq. **730,00**. Tali aree ricadono esclusivamente in corrispondenza della futura rotatoria all'intersezione tra Via Ca' di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, prevista nel progetto del c.d. "Traforo delle Torricelle", pertanto le modalità espropriative dovranno essere confermate in funzione dello sviluppo progettuale e procedurale delle due iniziative.

6.2 Criterio di stima

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244:

6.3 Determinazione dei valori unitari medi di mercato

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si è ipotizzato di procedere con metodo sintetico-comparativo. Si è quindi verificato preliminarmente:

- esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;
- conoscenza di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;
- esistenza di un parametro comune, cioè di un elemento di confronto, tra l'area oggetto di stima e quella oggetto di comparazione.

Dalla verifica effettuata, è risultata l'esistenza di un mercato ed un parametro tecnico, costituito dalle unità di superficie: mq., mentre non è sempre disponibile una attendibile fonte di informazione circa i prezzi. E' nota infatti una certa opacità del mercato delle aree edificabili che unita all'attuale negativa contingenza economica del mercato immobiliare, ha reso praticamente impossibile il reperimento di valori attendibili. Nel momento attuale, siamo in presenza di una fase di sostanziale stasi, caratterizzata da una domanda debole, sia per

carenza di capitali, che per una generale aspettativa di diminuzione di valore dei fabbricati e, di un'offerta maldisposta ad assecondare detta aspettativa.

In definitiva non si riesce a raggiungere un prezzo di equilibrio con il quale la quantità di immobili domandata a certi prezzi e la quantità offerta sostanzialmente coincidono.

Prima di illustrare il metodo di stima eseguito, vista l'impossibilità di procedere con metodo sintetico comparativo, si ritiene essenziale evidenziare la differenza concettuale esistente tra prezzo e valore.

Mentre con la dizione prezzo si intende la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione valore di mercato si intende la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

La ricerca del più probabile valore di mercato, per quanto prima esposto, è stata eseguita con un metodo indiretto e cioè individuando l'incidenza percentuale del valore dell'area, rispetto al valore del metro quadrato su di esse costruito, moltiplicando la stessa per un coefficiente di permuta K_p , onde tener conto dell'incidenza dell'intera area edificabile.

Dato il metodo utilizzato sono stati ottenuti ovviamente, dei valori medi.

Le fonti di informazione utilizzate sono costituite da:

- Consulente Immobiliare edito da il Sole 24 Ore;
- Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio.

DETERMINAZIONE INCIDENZA % MEDIA

		CONSULENTE IMMOBILIARE		
PROVINCIA	Zona	i.a. %	Abitazioni	Negozi
VERONA	centro	46%	6.500 €/mq	9.000 €/mq
	semicentro	25%	4.000 €/mq	5.000 €/mq
	periferia	20%	2.500 €/mq	2.800 €/mq

6.4 Indice fondiario I.F.

Il valore dell'area edificabile è stato stimato sulla base dell'indice fondiario, individuato a titolo cautelativo pari a 0.3.

Pertanto il valore medio di un'area edificabile sarà così ottenuto:

$$V_{mae} = V_{mf} \times i.a.\% \times I.F.$$

dove:

V_{mae} = valore medio area edificabile

V_{mf} = valore medio di mercato dei fabbricati

$i.a.\%$ = incidenza percentuale del costo dell'area rispetto al fabbricato (fonte "Consulente Immobiliare - Sole 24 ore")

$I.F.$ = indice fondiario

I valori desunti considerando la zona semicentro e la tipologia abitativa sono pari a **300,00 €/mq.**

I valori stimati mediante la stima sopra evidenziata risultano coerenti con l'andamento attuale del mercato delle aree edificabili nelle zone censite, sia in rapporto ai valori di vendita dei fabbricati costruibili sulle stesse sia riguardo a valori di compravendite e/o proposte di vendita di aree simili.

6.5 Indennità aggiuntive

Ai fini del calcolo delle indennità da corrispondersi ai sensi del 9° comma dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., considerata la tipologia delle aree interessate altamente urbanizzate, non risultano presenti aree edificabili utilizzate ai fini agricoli pertanto non sono previste indennità aggiuntive per coltivatori diretti e/o affittuari.

6.6 Occupazione d'urgenza

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 2 anni.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *"Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua."*

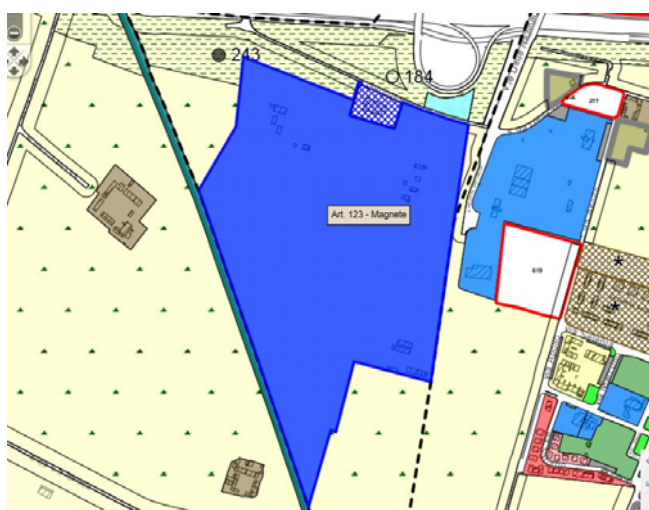
7 PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA

Per quanto riguarda le proprietà del Comune di Verona si rimanda al parere del C.d.R. Estimo Beni Pubblici P.G. 324542 del 26/11/2013 e seguenti allegati alla presente (P.G. n. 352962 del 20/12/2014, trasmesso alla scrivente A.T.I. in data 10/01/2014 e mail AMT del 10/01/2014 allegata alla presente).

In sostanza come indicato dagli Enti competenti, non viene prevista nessuna indennità per le aree di proprietà del Comune, ad eccezione per l'area sulla quale sorgerà il Deposito.

Come riportato nei pareri allegati, ai sensi dell'art. 6 della Convenzione stipulata tra Comune di Verona ed A.M.T. per la procedura in argomento, verrà costituito un diritto di superficie in favore di A.M.T. per la durata complessiva di 40 anni, oltre il periodo di esecuzione delle opere.

L'area destinata a Deposito risulta urbanisticamente individuata dal P.I. quale area per "Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale" (art. 123).



Come indicato dalla Stazione Appaltante con nota/mail del 15/01/2014 allegata alla presente è stata prevista per l'area destina al Deposito un indennità a titolo concessorio complessivamente indicata a corpo nel quadro economico seguente (Capitolo 17).

8 AREE GIA' OGGETTO DI USO PUBBLICO MA NON IN PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA

Come prescritto dal comune di Verona (cfr. allegato parere P.G. 324542 del 26/11/2013 a cura del C.d.R. Estimo Beni Pubblici e seguenti allegati alla presente; P.G. n. 352962 del 20/12/2014 (trasmesso alla scrivente A.T.I. in data 10/01/2014) e confermato dalla Stazione Appaltante

con trasmissione del 10/01/2014 allegata alla presente, sono state introdotte indennità sulle aree già oggetto di uso pubblico, ma ancora intestate a soggetti privati (prevalentemente trattasi di reliquati relativi a mappali su sedime stradale, su cui generalmente non si apportano aumenti di occupazione o variazioni rispetto all'utilizzo attuale).

Per queste porzioni di aree pubbliche già utilizzate come "Strada" è stata prevista un'indennità pari a 3,00 € in considerazione del fatto che non viene modificato l'utilizzo del sedime.

Per queste porzioni di aree pubbliche utilizzate come "Verde" o "Parcheggi" è stata prevista un'indennità pari a € 15,00.

Per i sedimi stradali occupati in corrispondenza di Piazzale XXV Aprile e urbanisticamente destinati a "Servizi pubblici interesse locale" non è stata prevista indennità in virtù di un accordo in essere tra il Comune di Verona ed R.F.I. come indicato con trasmissione del 10/01/2014 allegata alla presente.

9 OPERE E MANUFATTI

Per la determinazione del valore dei manufatti da demolire per la esecuzione dei lavori (pozzi, recinzioni, piazzali ecc.), considerando l'estensione delle superfici interessate, trattandosi generalmente di mappali aderenti alla viabilità esistente, si è proceduto applicando una percentuale del 5% sulle indennità di espropriazione.

10 FABBRICATI

10.1 Identificazione dei fabbricati

Per evitare l'instaurarsi di un diffuso allarmismo, in questa fase progettuale si è preferito non effettuare un rilievo diretto dei fabbricati interessati, la cui esecuzione avrebbe richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 15 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Ci si è perciò limitati, ad una ricognizione esterna dei fabbricati, ove possibile, volta ad accertare:

localizzazione;

tipologia edilizia;

condizioni esterne: comprendendo in esse la qualità della finitura, lo stato di manutenzione e la vetustà dell'edificio;

La superficie in pianta dei fabbricati, al netto delle superfici aggettanti, è stata desunta dai dati rivenienti dalla cartografia aereofotogrammetrica.

I fabbricati interferenti individuati sono riepilogati nella scheda monografica allegata alla presente (allegato 1).

11 FRUTTI PENDENTI E MANCATI RACCOLTI

E' stata, altresì, prevista, un'indennità per il pagamento dei frutti pendenti e mancati raccolti eventualmente presenti sulle aree al momento dell'immissione in possesso delle aree, determinata con i valori unitari già condivisi con Associazioni di Categoria per opere simili, pari a 0,15 €/mq per il seminativo, 0,64 €/mq per il bosco e 1,00 €/mq per i terreni coltivati a orto. Considerata l'entità e tipologia delle aree interessate, si applica un valore medio di 0,60 €/mq.

12 ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI

12.1 Criterio di stima

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio”.*

Per una migliore individuazione e delimitazione dell'effettivo campo di operatività della legge è stato precisato, da una costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, che la diminuzione subita dalla parte residua alla espropriazione è indennizzabile solo quando esiste un rapporto immediato e diretto, tra l'espropriazione parziale ed il danno.

In altre parole va escluso il deprezzamento quando esso sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, quali siano le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, perdita di visuali ed immissioni, che non eccedano la normale tollerabilità, a meno che le stesse colpiscano in modo specifico e differenziato un determinato fondo, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto alla realizzanda opera.

Le tipologie di danno considerate, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono:

- quelle derivanti dalla divisione dell'immobile espropriato, ovvero alla perdita dell'accesso originario con sostituzione dello stesso con uno più difficoltoso;
- quelle derivanti da un aumento delle tare per modifica delle viabilità aziendali esistenti;
- quelle derivanti da immissioni lecite ma moleste ai sensi dell'art. 844 del codice civile;
- quelle derivanti generalmente da una sommatoria di eventi che comunque comportino un deprezzamento delle parti residue.

12.2 Metodo di calcolo

Si è proceduto ad incrementare l'indennità di espropriazione, comprese le indennità aggiuntive, il tutto come per legge, con la perdita di valore della parte residua.

In sintesi per il deprezzamento si è stimato dapprima la diminuzione percentuale del valore di mercato della parte residua, per poi applicare detta percentuale al valore della stessa.

12.3 Stima del deprezzamento delle parti residue

Tenuto conto che si tratta di ampliamenti di aree in gran parte già interessate dal Progetto Definitivo, provocando, quindi esclusivamente sottrazione di superficie, il deprezzamento è stato stimato pari al 10% dell'ammontare complessivo delle indennità di espropriazione, analogamente con quanto fatto in altre precedenti e significative valutazioni sulla Tratta A dell'Autostrada Pedemontana Lombarda.

Pertanto si ha:

$$I_{dep} = \sum I_E \times 10\%$$

dove:

I_{dep} = indennità di deprezzamento;

$\sum I_E$ = sommatoria delle indennità di espropriazione.

13 OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERIZZAZIONE

Ai fini del calcolo dell'indennità annua da riconoscere per l'occupazione temporanea dell'area, si è applicato l'art. 50 D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, come modificato dal Dlgs. n° 302/2002,

che testè recita: *“Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”*.

Anche per le occupazioni temporanee, alla luce della citata sentenza della Corte Costituzionale, ai fini della individuazione del valore agricolo, si è applicato il valore agricolo riferito alla coltura praticata. Di conseguenza detta indennità è stata moltiplicata per il totale degli anni di occupazione che è stato stimato in anni 2.

14 INDENNITA' IN APPLICAZIONE DELL'ART.44 DEL T.U.

14.1 Quantificazione delle servitù

Per l'opera in oggetto è prevista una imposizione di servitù per elettrodotti e più precisamente:

- asservimenti per supporti di ancoraggio su edifici esistenti (ganci);
- asservimenti per nuovi pali di supporto elettrodotti.

Per quanto attiene il primo caso, nella valutazione delle indennità si è considerato che l'intervento non sia causa alcuna di problemi di statica degli edifici per le continue sollecitazioni vibratorie e per la trazione esercitata dal cavo di supporto alla linea di elettrificazione, di danneggiamenti delle caratteristiche isolanti e di limitazioni delle operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non sono state inoltre considerate compromissioni dell'estetica degli edifici interessati, sia per le altezze di infissione dei ganci sia per lo stato di fatto dei luoghi interessati (elettrificazioni con supporti a parete già presenti).

Relativamente all'installazione di nuovi pali, si è considerato che l'effettiva posizione degli stessi verrà ottimizzata in fase di progettazione esecutiva, limitando al minimo l'occupazione degli immobili privati ed il disagio provocato agli stessi.

14.2 Stima degli importi

Considerato quanto sopra precisato, l'indennità è stata stimata a corpo per singolo asservimento (supporto o palo) con i seguenti importi:

Tipologia asservimento	Indennità stimata
Supporti di ancoraggio su edifici esistenti	300,00 €/cad
Nuovi pali di supporto elettrodotti	800,00 €/cad

Negli importi sopra considerati sono ricompresi eventuali indennità di occupazione temporanea per l'accesso alle aree per la posa dei pali e/o per l'installazione degli ancoraggi, nonché il rimborso di eventuali disagi durante l'esecuzione dei lavori comunque limitata.

Considerando la quantità degli asservimenti previsti e in ottemperanza alle osservazioni formulate dall'Uffici Estimo del Comune di Verona, si è proceduto alla quantificazione di possibili danni da indennizzare ai proprietari a seguito dell'esecuzione dei lavori (ad es. per ripristino stati di fatto, giardini e/o aree cortilizie oggetto di occupazione per posa pali e/o per installazione ancoraggi), applicando una percentuale del 50% sulle indennità di asservimento sopra indicate.

Al fine di tutelare l'Amministrazione da futuri contenziosi e/o da problematiche sugli edifici di proprietà, potrà essere valutata la possibilità di prevedere un monitoraggio dei fabbricati oggetto di asservimento per ganci. Tale attività sarebbe inoltre a tutela delle indennità previste ma pur sempre stimate a priori.

15 IMPOSTE

15.1 Natura dell'opera

Trattasi di opera di pubblica utilità, realizzata da un soggetto privato, diverso quindi dallo Stato o da un Ente locale territoriale.

15.2 Spesa per imposte connesse all'emissione dei decreti di vincolo.

I costi per la registrazione, trascrizione e voltura dei decreti di esproprio e di asservimento, calcolati a corpo, sono pari a **€ 300.000,00** (P.G. 320751 del 22/11/2013 a cura del C.d.R. Coordinamento Patrimonio e Servizio Espropri).

16 ONERI DI PROCEDURA

L'incidenza delle spese di gestione e per le terne tecniche previste dall'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., è stata stimata circa il 7% del valore totale delle indennità stimate, pari a circa **€ 180.000,00**.

17 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il costo complessivo delle espropriazioni e le occupazioni temporanee degli immobili interessati, comprensivo degli oneri fiscali e di procedura è riepilogato nel seguente quadro economico sintetico.

QUADRO ECONOMICO ESPROPRI RIEPILOGATIVO

A AREE DA ESPROPRIARE ED ASSERVIRE (proprietà di terzi)			
A.1	ESPROPRIO FILOVIA (Abitativo, Agricolo, Piani particolareggiati, Zone per attività, ecc.)	€	1 176 253,68
A.1.1		Abitativo €	288 350,00
A.1.2		Area agricola €	227 181,43
A.1.3	Comprensori piani regolatori particolareggiati (Servizi: Parcheggio P3 Polo Fieristico Veronese)	€	146 545,00
A.1.4	Fabbricato Via S. Paolo (galleria pedonale)	€	500 000,00
A.1.5	Altri (Servizi pubblici interesse locale, Zone per attività collettive, Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale)		14 177,25
A.2	AREE GIA' OGGETTO DI USO PUBBLICO MA NON IN PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA	€	198 075,80
A.2.1	Strade (esproprio ed occupazione temporanea- 3 €/mq)	€	104 006,55
A.2.2	Verde pubblico (15 €/mq)	€	75 227,75
A.2.3	Parcheggi (15 €/mq)	€	18 841,50
A.2.4	R.F.I. (Piazzale XXV Aprile - cessione gratuita)	€	-
A.3	ASSERVIMENTO GANCI	€	102 150,00
A.4	ASSERVIMENTO PALI	€	44 400,00
SUBTOTALE ESPROPRI ED ASSERVIMENTI		€	1 520 879,48
B AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA			
B.1	COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN FAVORE DI AMT S.p.A.	€	999 120,52
B.1.1	Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale (Deposito)	€	999 120,52
B.1.2	Altri (Strade, A.G. Piani di zona, Asservimenti ganci/Pali, Sottostazioni elettriche ecc.)	€	-
SUBTOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE		€	999 120,52
SUBTOTALE (A+B)		€	2 520 000,00
C SPESE ED IMPOSTE			
C.1	SPESA PER IMPOSTE CONNESSE ALL'EMISSIONE DEI DECRETI DI VINCOLO	€	300 000,00
C.2	ONERI DI PROCEDURA (GESTIONE E TERNE TECNICHE EX ART 21 D.P.R. 327/01)	€	180 000,00
SUBTOTALE IMPOSTE , SPESE ONERI		€	480 000,00
TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C)		€	3 000 000,00

ALLEGATO I

DEMOLIZIONI

1. VERONA

1.1 FABBRICATI IN VIA SAN PAOLO – VERONA NF1

DATI GENERALI	
	CODICE IDENTIFICATIVO
	VERONA NF1
	PROVINCIA
	VERONA
	COMUNE
	VERONA
	INDIRIZZO
	VIA SAN PAOLO
	INSERIMENTO CATASTALE
	Impianto meccanografico del 10/04/1974
ATTO COMPRAVENDITA	
Vedi Allegato Visure	
PROPRIETA' CATASTALE	
Vedi Allegato Visure	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
B1 Residenziale	
TITOLARITA' EDILIZIA	
Titolarità da verificare	

DATI CATASTALI						
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	N. Civico e Piano
163	234	24	A/2	4	5 vani	n. 4 / piano 1
163	234	31	C/1	13	70m ²	n. 4B / piano T
163	234	33	C/1	13	30m ²	n. 4 / piano S1-T
163	234	35	C/1	12	76m ²	n. 4 / piano S1-T
163	234	37	A/2	4	4,5 vani	n. 4C / piano S1-1
163	234	38	A/2	4	3,5 vani	n. 4C / piano S1-1
163	234	39	A/2	4	5,5 vani	n. 4C / piano S1-2-3
163	234	40	A/2	4	3,5 vani	n. 4C / piano S1-1-3
163	234	41	A/2	4	3,5 vani	n. 4C / piano S1-3-4
163	234	42	C/2	3	4m ²	n. 4C / piano S1
163	234	45	A/2	3	3 vani	n. 4 / piano 2
163	234	46	A/2	4	4 vani	n. 4 / piano 2
163	234	51	A/2	4	5 vani	n. 4 / piano 3-4
163	235	1	C/1	10	38m ²	n. 6 / piano T
163	235	2	C/2	1	85m ²	n.6 / piano S-T
163	235	3	C/2	4	30m ²	n. 6 / piano T
163	235	4	C/3	4	14m ²	n. 6 / piano T
163	235	5	C/2	1	48m ²	n. 6 / piano T
163	235	6	A/5	6	1 vani	n. 6 / piano 1
163	235	7	A/4	5	3,5 vani	n. 6 / piano 1
163	235	8	A/4	5	3 vani	n. 6 / piano 2
163	235	9	A/4	5	3 vani	n. 6 / piano 2
163	235	10	A/5	5	3 vani	n. 6 / piano 3
163	235	11	A/5	6	2,5 vani	n. 6 / piano 3

163	235	12	A/5	7	2 vani	n. 6 / piano T1
163	235	13	A/3	3	2,5 vani	n. 6 / piano 1
163	235	14	A/4	4	4 vani	n. 6 / piano 1
163	235	17	A/3	3	2,5 vani	n. 6 / piano 3
163	235	18	A/3	3	3 vani	n. 6 / piano 3
163	235	19	A/4	4	4,5 vani	n. 6 / piano 4
163	235	20	A/10	2	1,5 vani	n. 6 / piano T
163	235	22	A/3	3	8 vani	n. 6 / piano S1-2

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

I fabbricati in esame sono interessati dalla realizzazione di una galleria pedonale posta al piano terra degli edifici emergenti rispetto al filo della cortina edilizia che si attesta sulla via San Paolo allo scopo di rendere percorribile in sicurezza la sede stradale per il transito a doppio senso di marcia dei mezzi di trasporto pubblico. Il progetto prevede l'arretramento del filo delle vetrine relative a tre esercizi commerciali e due ingressi condominiali presenti al piano terra, al fine di realizzare il passaggio pedonale coperto.

Le vetrine degli esercenti commerciali e i nuovi accessi condominiali si attesteranno a filo della cortina edilizia esistente sulla via San Paolo

L'intervento della nuova galleria commerciale interessa in sequenza tre porzioni di fabbricato con caratteri architettonici differenti ma con le medesime caratteristiche costruttive, tipologiche e materiche.

I due immobili, civico n.2 e n.4 contraddistinti al catasto fabbricati al Fg.163 Mapp234 Sub. 31, 33 e 35, si elevano su tre piani fuori terra ed hanno accesso pedonale direttamente da Via San Paolo.

L'immobile al civico n.6, contraddistinto al catasto fabbricati al Fg.163 Mapp235 Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 12 e 20, si eleva su due piani fuori terra sempre con accesso pedonale direttamente da Via San Paolo.

Tutte le unità presentano le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in mattoni e sassi, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde e manto di copertura in coppi.

L'unità oggetto di stima civico n.2 e n.4, ha una superficie commerciale rispettivamente di 24 m² e 16 m² ed è composta da negozi al piano terra. L'altezza interna utile delle unità è pari a 3 metri.

I negozi si presentano interamente arredati, e gli impianti appaiono in discreto stato di conservazione.

L'unità all'esterno si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo, necessita di una ristrutturazione.

L'unità oggetto di stima civico n.6, ha una superficie commerciale di 20 m² ed è composta da un negozio al piano terra. L'altezza interna utile delle unità è pari a 3 metri.

Il negozio si presenta interamente arredato, e gli impianti appaiono in discreto stato di conservazione. L'attività commerciale presente al civico n.6 è presente dal 1882, il negozio pur adeguandosi ai tempi presenta gli arredi originali.

L'unità all'esterno si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo, necessita di una ristrutturazione.

METODO DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE

QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI

In questa fase progettuale si è proceduto ad effettuare, ove possibile, un rilievo diretto dei fabbricati interessati previa disponibilità delle relative proprietà. Nei casi in cui non è stato possibile il rilievo diretto, considerata la tipologia ed entità degli immobili, durante i sopralluoghi effettuati, ci si è limitati, così come operato in fase di progettazione definitiva, ad una ricognizione esterna dei fabbricati volta ad accertare:

- Localizzazione: centro o zone pregiate, semi centro, periferia;
- Tipologia edilizia: edifici plurifamiliari, ville e villini isolati, capannoni industriali o destinati ad attività terziarie;

c) Condizioni esterne: comprendendo in esse la qualità della finitura, lo stato di manutenzione e la vetustà dell'edificio;

d) numero di piani

Per i casi in cui non è stato possibile il rilievo diretto del fabbricato nel proseguo della procedura espropriativa si procederà ad un approfondimento dei casi specifici in accordo e su indicazione del Committente, così come già previsto per gli immobili già acquisiti dallo stesso.

La superficie in pianta dei fabbricati, al netto delle superfici aggettanti, è stata desunta dai dati rivenienti dalla cartografia.

Per l'attribuzione dei coefficienti di ragguaglio ai fini della determinazione della superficie commerciale sono stati utilizzati i parametri di cui alla norma UNI 10750 oltre ad ulteriori parametri di uso comune per valutazioni quali quelle di cui trattasi.

La superficie totale di ciascun fabbricato, è stata pertanto ottenuta moltiplicando la superficie in pianta, per il numero di piani, per un coefficiente di ragguaglio, onde tener conto dell'eventuale presenza di superfici aggettanti e/o di natura differente. Pertanto si ha:

$$S_{rag} = S_p \times n_p \times K_{rag}$$

dove

S_{rag} = superficie totale ragguagliata del fabbricato espresso in mq.

n_p = numero di piani

S_p = superficie in pianta espressa in mq.

K_{rag} = coefficiente di ragguaglio delle superfici considerato limitatamente ai fabbricati residenziali.

Nell'allegato 3 sono riportati per ciascun fabbricato i calcoli inerenti le superfici commerciali.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO K PER I FABBRICATI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Data la metodologia di calcolo adottata, si è resa necessaria l'applicazione di un fattore correttivo delle stesse, onde tener conto, degli scostamenti degli immobili oggetto di stima dall'ordinarietà.

Il coefficiente correttivo K, così come sopra precisato, deriva dai seguenti parametri:

- K_1 - "localizzazione" ovvero fattori legati all'inserimento dell'immobile nel contesto del comune di appartenenza;
- K_2 - "posizione" ovvero caratteristiche specifiche dell'immobile relativamente a esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, ecc.;
- K_3 - "tipologia" ovvero caratteristiche intrinseche relative allo stato delle strutture, distribuzione degli spazi, età dell'edificio, stato della componente impiantistica e tecnologica;
- K_4 - "produttività" con particolare riferimento allo stato patrimoniale e giuridico dell'immobile in funzione della sua appetibilità sul mercato.

Il prodotto dei coefficienti sopra menzionati determina il coefficiente correttivo complessivo da applicare alla stima base.

$$K = \sum K_{1-4}$$

In tabella *CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE* sono riportati per ciascun fabbricato i calcoli inerenti i coefficienti correttivi.

DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

La valutazione viene effettuata all'attualità sulla base delle seguenti fonti:

- Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I Semestre 2012)
- Consulente Immobiliare edito da Il Sole 24 Ore (Anno 2012);
- Rilevazione di recenti annunci immobiliari di beni simili.

Per i fabbricati industriali si è fatto riferimento ai soli dati contenuti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle rilevazioni degli annunci immobiliari ove disponibili, essendo indisponibili i dati del Consulente Immobiliare.

In coda alla presente scheda monografica sono riportati i valori di mercato derivanti dall'esame delle varie rilevazioni sopra citate ritenuti adeguati in rapporto all'attuale andamento del mercato immobiliare ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle tipologie di immobile considerate.

METODO DI CALCOLO DEI DANNI DA RIMBORSARE

CALCOLO DEI DANNI DA RIMBORSARE

La procedura espropriativa degli immobili interessati, genera dei danni di tipo diretto ed indiretto, alcuni quantificabili forfettariamente ed altri mediante metodo a misura.

Per garantire un'omogeneità di valutazione di tutti gli immobili interessati dalla procedura, si è operato anche in questa fase come previsto nel progetto definitivo, considerando pertanto le spese da quantificare in modo forfettario quali, ad esempio:

- spese per sottoscrizione degli atti notarili (parcella del notaio rogante ed imposta di registro) ed alla negoziazione di uno specifico mutuo (spese di finanziamento, spese di istruttoria pratica) quantificabili in 5.000,00 Euro totali circa;
- disagi derivanti in caso di cambio di residenza (permessi lavorativi, maggiori costi di viaggio, problemi di ambientazione ed orientamento) quantificabili in 10.000,00 Euro circa.
- Allaccio utenze quantificabili in 2.000,00 Euro circa;

Per quanto attiene le spese da quantificare col metodo a misura:

- eventuale acquisto e messa in opera del nuovo arredamento quantificabile in circa 250 Euro/Mq.
- ricerca del nuovo immobile da acquistare (spese di mediazione immobiliare, consulenze tecniche) stimabili in una percentuale pari al 2% circa del valore immobiliare.

Sono stati inoltre considerati ulteriori danni diretti alle proprietà quali ad esempio, recinzioni, cancelli carrai, pavimentazioni, piantumazioni, etc. tramite quantificazioni puntuali (a corpo e/o a misura).

CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE

SCHEDA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE IMMOBILE VERONA CIVICO 2_FG163 - MAPP234 - DITTA 288							
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA O QUANTITA'	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	IMPORTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO	IMPORTO PARZIALE V	IMPORTO PARZIALE V*K
SUPERFICIE COMMERCIALE							
1	Piano Terreno (Negozio Civico 2)	24	1,00	24,00	€ 4.600,00	€ 110.400,00	€ 88.320,000
2	Area pertinenziale diretta (Vani comuni accesso condomini)	10	0,40	4,00	€ 4.600,00	€ 18.400,00	€ 14.720,000
VALORE DELL'IMMOBILE: V*K							€ 103.040,00
COEFFICIENTI CORRETTIVI							
	Localizzazione	1,000					
	Posizione	1,000					
	Caratteristiche tipologiche	1,000					
	Caratteristiche produttive	1,000					
	Coefficiente di vetustà	0,800					
Coefficiente globale: K		0,800					
VALORE CORRETTO DELL'IMMOBILE: V*k=V*K							€ 82.432,00
ALTRE SPESE							
	RIMBORSO NEGOZI (vetrine, ingressi, antifurti, serrande, opere murarie e impiantistiche)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	RIMBORSO ACCESSI ABITAZIONI CIVILI (portone ingresso, citofoni, opere murarie e impiantistiche)	1,00			5.000,00		€ 5.000,00
	SPESE TRASLOCO (Forfait)	1,00			4.000,00		€ 4.000,00
	SPESE ALLACCIO UTENZE (Forfait)	1,00			1.000,00		€ 1.000,00
	RIMBORSO DISAGIO CAMBIO UTENZA/SPOSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE (Forfait)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	SPESE ACQUISTO/ADEGUAMENTO ARREDAMENTO	24,00			600,00		€ 14.400,00
	SPESE VARIE PER MODIFICARE/SCISSIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o PER VARIAZIONE/SPOSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI	1,00			2.000,00		€ 2.000,00
	DIMINUIZIONE VALORE IMMOBILE PER RIDUZIONE SUPERFICIE/ DIMINUIZIONE LUMINOSITA' E VISIBILITA'	1,00			20.000,00		€ 20.000,00
TOTALE INDENNIZZO DANNI DA RIMBORSARE							€ 158.832,00
INDENNITA' DI ESCOMIO		0,15					€ 23.824,80
TOTALE GENERALE INDENNIZZO							€ 182.656,80
TOTALE INDENNIZZO ARROTONDATO							€ 185.000,00

SCHEDA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE IMMOBILE VERONA CIVICO 4_FG163 - MAPP234 - DITTA 288							
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA O QUANTITA'	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	IMPORTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO	IMPORTO PARZIALE V	IMPORTO PARZIALE V*K
SUPERFICIE COMMERCIALE							
1	Piano Terreno (Negozio Civico 4)	16	1,00	16,00	€ 4.600,00	€ 73.600,00	€ 58.880,000
2	Area pertinenziale diretta (Vani comuni accesso condomini)	10	0,40	4,00	€ 4.600,00	€ 18.400,00	€ 14.720,000
VALORE DELL'IMMOBILE: V*K							€ 73.600,00
COEFFICIENTI CORRETTIVI							
	Localizzazione	1,000					
	Posizione	1,000					
	Caratteristiche tipologiche	1,000					
	Caratteristiche produttive	1,000					
	Coefficiente di vetustà	0,800					
Coefficiente globale: K		0,800					
VALORE CORRETTO DELL'IMMOBILE: V*k=V*K							€ 58.880,00
ALTRE SPESE							
	RIMBORSO NEGOZI (vetrine, ingressi, antifurti, serrande, opere murarie e impiantistiche)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	RIMBORSO ACCESSI ABITAZIONI CIVILI (portone ingresso, citofoni, opere murarie e impiantistiche)	1,00			5.000,00		€ 5.000,00
	SPESE TRASLOCO (Forfait)	1,00			4.000,00		€ 4.000,00
	SPESE ALLACCIO UTENZE (Forfait)	1,00			1.000,00		€ 1.000,00
	RIMBORSO DISAGIO CAMBIO UTENZA/SPOSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE (Forfait)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	SPESE ACQUISTO/ADEGUAMENTO ARREDAMENTO	16,00			600,00		€ 9.600,00
	SPESE VARIE PER MODIFICARE/SCISSIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o PER VARIAZIONE/SPOSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI	1,00			2.000,00		€ 2.000,00
	DIMINUIZIONE VALORE IMMOBILE PER RIDUZIONE SUPERFICIE/ DIMINUIZIONE LUMINOSITA' E VISIBILITA'	1,00			20.000,00		€ 20.000,00
TOTALE INDENNIZZO DANNI DA RIMBORSARE							€ 130.480,00
INDENNITA' DI ESCOMIO		0,15					€ 19.572,00
TOTALE GENERALE INDENNIZZO							€ 150.052,00
TOTALE INDENNIZZO ARROTONDATO							€ 150.000,00

SCHEDA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE IMMOBILE VERONA CIVICO 6_FG163 - MAPP235 DITTA 289							
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA O QUANTITA'	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	IMPORTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO	IMPORTO PARZIALE V	IMPORTO PARZIALE V*K
SUPERFICIE COMMERCIALE							
1	Piano Terreno (Negozio Civico 6) - DROGHERIA	20	1,00	20,00	€ 4.600,00	€ 92.000,00	€ 73.600,000
2	Area pertinenziale diretta (Vani comuni accesso condomini)	10	0,40	4,00	€ 4.600,00	€ 18.400,00	€ 14.720,000
VALORE DELL'IMMOBILE: V*K							€ 88.320,00
COEFFICIENTI CORRETTIVI							
	Localizzazione	1,000					
	Posizione	1,000					
	Caratteristiche tipologiche	1,000					
	Caratteristiche produttive	1,000					
	Coefficiente di vetustà	0,800					
	Coefficiente globale: K	0,800					
VALORE CORRETTO DELL'IMMOBILE: VK=V*K							€ 70.656,00
ALTRE SPESE							
	RIMBORSO NEGOZI (vetrine, ingressi, antifurti, serrande, opere murarie e impiantistiche)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	RIMBORSO ACCESSI ABITAZIONI CIVILI (portone ingresso, citofoni, opere murarie e impiantistiche)	1,00			5.000,00		€ 5.000,00
	SPESE TRASLOCO (Forfait)	1,00			4.000,00		€ 4.000,00
	SPESE ALLACCIO UTENZE (Forfait)	1,00			1.000,00		€ 1.000,00
	RIMBORSO DISAGIO CAMBIO UTENZA/POSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE (Forfait)	1,00			15.000,00		€ 15.000,00
	SPESE ACQUISTO/ADEGUAMENTO ARREDAMENTO	20,00			600,00		€ 12.000,00
	SPESE VARIE PER MODIFICARE/SCISSIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o PER VARIAZIONE/POSTAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI	0,00	non previsto per Drogheria		2.000,00		€ 0,00
	DIMINUIZIONE VALORE IMMOBILE PER RIDUZIONE SUPERFICIE/ DIMINUIZIONE LUMINOSITA' E VISIBILITA'	1,00			20.000,00		€ 20.000,00
TOTALE INDENNIZZO DANNI DA RIMBORSARE							€ 142.656,00
INDENNITA' DI ESCOMIO							€ 21.398,40
TOTALE GENERALE INDENNIZZO							€ 164.054,40
TOTALE INDENNIZZO ARROTONDATO							€ 165.000,00

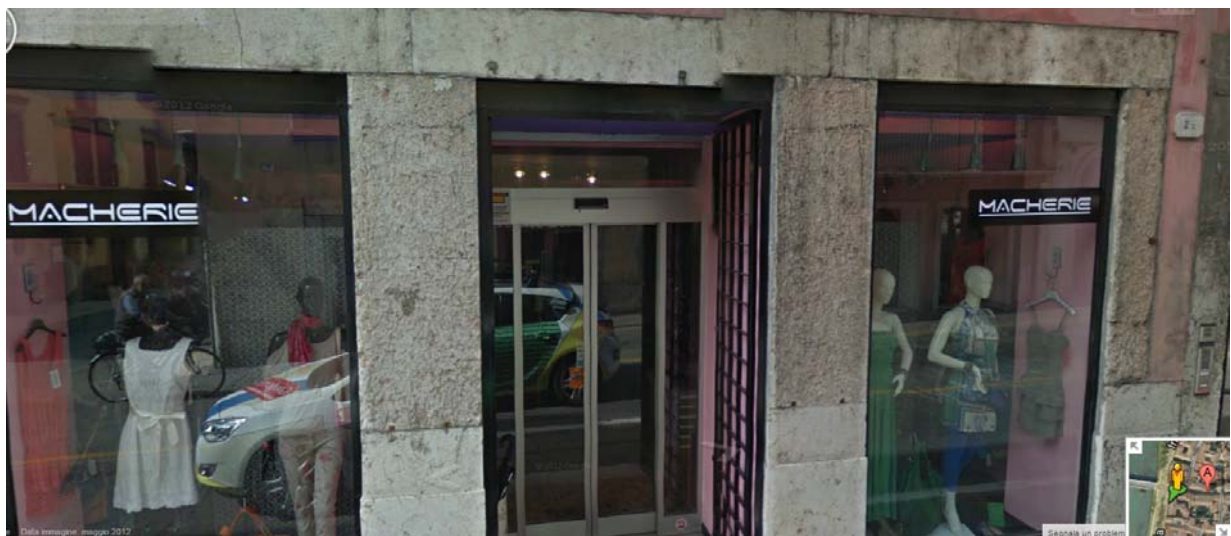
TOTALE € 500.000,00

VISTA AEREA



VISTA ESTERNA





ALLEGATO II

PARERI



**Comune
di Verona**

Estimo Beni Pubblici

R I T O R N I

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - 111
23 NOV 2013
N. 324542
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO
13 04 08

Verona, 22/11/2013

Al Coordinamento Mobilità Traffico

Al Coordinamento Patrimonio

Al Coordinamento P.U.Q.U.

E.p.c.

Oggetto: Filovia - Conferenza di servizi interna del 21.11.2013 (espressione di parere ai fini della Conferenza di Servizi convocata da AMT per il giorno 25.11.2013) - Elaborati inseriti ad oggi sul disco:

TAVIA - CONFERENZE DI SERVIZI \ SISTEMA_FILOVIARIO_2013 \ integrazioni_PPE

Espressione del parere istruttorio.

Con riferimento agli elaborati sopra citati, e per quanto di stretta competenza, si conferma quanto già evidenziato precedentemente via mail; gli elaborati dovranno quindi essere aggiornati e/o modificati secondo le seguenti prescrizioni:

Elenco Ditte (tavola PD I0100 ED01B – rev. B aprile 2013)

Dovrà necessariamente contenere l'individuazione:

- delle Ditte con la relativa intestazione catastale. E' necessario risalire sempre agli intestatari catastali (eventualmente mediante approfondimento presso l'Agenzia del Territorio), sostituendo la dicitura Ente Urbano.
- l'identificazione dell'immobile al N.C.T. e al N.C.E.U. (se trattasi di Ente Urbano).
- l'indicazione del Subalterno interessato solo nel caso in cui sia stato correttamente identificato a seguito di consultazione dell'elaborato planimetrico catastale (altrimenti in questa fase si potrà omettere).
- indicazione della superficie oggetto di esproprio/occupazione o del numero di ganci o pali da posare, in modo tale da capire l'unità di misura adottata.

Relazione giustificativa delle indennità (tavola PD I0100ERG01B – rev. B aprile 2013)

Si segnalano le principali criticità:

- non sono stati previsti indennizzi per le aree già oggetto di uso pubblico ma non in proprietà del Comune di Verona (punto 6.2): l'indennizzo deve essere indicato.
- si ritiene che gli indennizzi per le aree agricole siano piuttosto bassi: in via prudenziale sarebbe opportuno aumentarli.
- non sono stati previsti indennizzi per le aree oggetto di P.E.E.P., P.U.A. e destinate a servizi (punto 6.7): trattasi di aree edificabili e necessita prevederne un indennizzo.
- in merito agli asservimenti, si riterrebbe opportuno prevedere una percentuale maggiore di quella quantificata per i possibili danni.



**Comune
di Verona**

Estimo Beni Pubblici

Nel caso in cui non ci sia, sarebbe inoltre utile prevedere un monitoraggio dei fabbricati oggetto di asservimento (ganci) al fine di tutelare l'Amministrazione da futuri contenziosi e l'Amministrazione stessa da possibili problematiche insorgenti sui propri edifici oggetto di installazione degli ancoraggi.

La documentazione dovrà essere integrata con il Piano Particellare di Esproprio contenente le seguenti informazioni:

- Ditte (Intestatari catastali).
- identificazione dell'immobile al N.C.T. e al N.C.E.U.
- indicazione del Subalterno interessato a seguito di consultazione dell'elaborato planimetrico catastale e dell'elenco dei subalterni.
- indicazione della superficie oggetto di esproprio/occupazione o del numero di ganci o pali da posare, in modo tale da capire l'unità di misura adottata.
- indicazione per ogni ditta della indennità provvisoria di esproprio (in euro/mq o cadauno).
- indicazione per ogni ditta delle eventuali maggiorazioni indennitarie previste.

Per quanto riguarda le proprietà del Comune di Verona, considerato quanto emerso in sede di conferenza dei servizi del 21/11/13, relativamente all'art. 6 della Convenzione tra Comune di Verona ed AMT ed in particolare nell'interpretazione della dicitura "sistema filoviario", si evidenzia:

- Nel caso in cui il "sistema filoviario" comprendesse qualsiasi immobile interessato dal progetto definitivo, l'Elenco Ditte ed il Piano Particellare dovranno indicare in elenco anche la ditta Comune di Verona come soggetto di esproprio passivo per il diritto di superficie (a favore di AMT), con la determinazione dell'indennizzo relativo. Se si seguisse tale interpretazione, gli elaborati sopra citati dovranno essere integrati anche con i sedimi delle strade catastalmente identificate come "strade" ma prive di numero di mappa.
- Nel caso in cui il "sistema filoviario" comprenda invece solamente alcuni degli immobili interessati alla progettazione definitiva (come ad esempio l'area destinata al deposito), dall'elenco ditte e dal piano particellare dovranno essere escluse le particelle intestate al Comune di Verona che non rientrano in quello che sarà identificato come "sistema filoviario".

In alternativa all'inserimento del Comune di Verona negli elenchi citati, si potrebbe provvedere con separato provvedimento di conferimento in capitale di dotazione da Comune di Verona ad AMT, sempre secondo quanto prescritto dall'art.6.

In ogni caso, per tali immobili, dovrà essere quantificato il valore del diritto a costruire e mantenere di superficie per la durata di 40 anni, come meglio indicato all'art. 6 – "Proprietà del nuovo sistema filoviario" nella Convenzione tra Comune di Verona ed AMT Spa.



**Comune
di Verona**

Estimo Beni Pubblici

Con riferimento alle Planimetrie relative al Particellare di Esproprio, esse dovranno essere aggiornate a seguito delle modifiche da apportarsi all'Elenco Ditte ed alla redazione del Piano Particellare di Esproprio.

Rispetto agli elaborati reperibili sul disco T, a seguito di incontri con i vari settori, AMT e la ditta incaricata della redazione del progetto definitivo, sono già state affrontate e in parte risolte alcune problematiche sopra citate.

In particolare l'Ufficio ha proceduto alla verifica degli intestatari, elencando le ditte del particellare che dovranno essere aggiornate a seguito di compravendite sopravvenute.

Per quanto riguarda le ditte che nell'"Elenco ditte" compaiono con la dicitura Ente Urbano nella colonna dedicata agli intestatari, dovrebbero essere per la maggior parte risolte e quindi solamente da aggiornare.

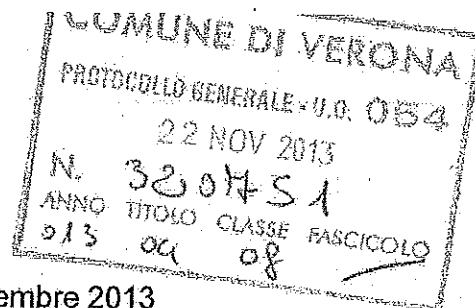
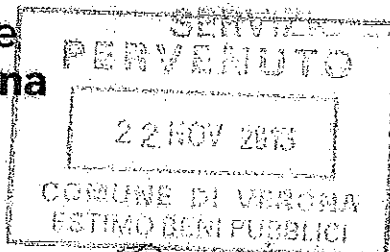
Si ricorda, infine, che per le particelle oggetto di esproprio, censite come Enti Urbani al N.C.T. e prive di identificazione al N.C.E.U., si dovrà provvedere in sede di frazionamento alla relativa identificazione all'urbano ai fini dell'emissione dei decreti di esproprio/asservimento.

La mancata identificazione non consente, infatti, la trascrizione degli stessi in Conservatoria.

Cordialmente,

**Il dirigente
Estimo Beni Pubblici
Ing. Adriano Martinelli**

**Estimo Beni Pubblici
Ufficio Estimo -
Arch. Viviana Sponza**



Verona, 22 novembre 2013

Via fax n. 045/8079300 (pagg. 3)

Al Dirigente
Coordinamento Mobilità e Traffico
Ing. Giorgio Zanoni

A mani

E p.c. Al Dirigente
Servizio Estimo Beni Pubblici
Ing. Adriano Martinelli

Via fax n. 045/8077667 (pagg. 3)

Al Dirigente
Coordinamento Progettazione U.Q.U.
Arch. Paolo Boninsegna

OGGETTO: Filovia - Conferenza di servizi interna del 21.11.2013 (espressione di parere ai fini della Conferenza di Servizi convocata da AMT per il giorno 25.11.2013).

Con riferimento all'oggetto, nel confermare il parere espresso in occasione della Conferenza di Servizi del 26.10.2012 e ferme restando le eventuali considerazioni da parte del competente Servizio Estimo Beni Pubblici in ordine all'aspetto tecnico-estimale dei vari punti sotto riportati, si ritiene utile, per quanto di competenza dello scrivente Servizio, riepilogare di seguito le richieste ed indicazioni di carattere operativo indirizzate, al riguardo, ad AMT SpA (e al Coordinamento Progettazione Urbanistica Q.U.) nel corso degli ultimi due mesi, con qualche ulteriore precisazione.

- **L'Avviso da pubblicare, ai fini della comunicazione di avvio di procedimento ex art. 11 T.U. Espropri**, dovrà comprendere, oltre alla parte narrativa già anticipata dallo scrivente Servizio, i seguenti dati catastali, da estrapolarsi dal Piano particellare di esproprio:
COGNOME - NOME - NCT - FG - MAPP - SUP/N. GANCI/N. PALI - NCEU - FG - MAPP - SUB (quest'ultimo, il subalterno, ove correttamente identificato a seguito di consultazione dell'elaborato planimetrico catastale; sulla base della giurisprudenza reperita, si ritiene non dovranno, invece, comparire il luogo e data di nascita e/o la sede delle società).
- **Il Piano Particellare di Esproprio** dovrà contenere i seguenti dati:
 - o indicazione delle Ditte (ossia cognome e nome degli intestatari risultanti dai registri catastali);
 - o identificazione dell'immobile al N.C.T. e al N.C.E.U.;
 - o indicazione del Subalterno interessato, a seguito di consultazione dell'elaborato planimetrico catastale e dell'elenco dei subalterni;
 - o indicazione della superficie oggetto di esproprio/occupazione o del numero di ganci o di pali da posare;
 - o indicazione per ogni ditta della indennità provvisoria di esproprio/indennità provvisoria di asservimento (in euro/mq o cadauno);
 - o indicazione per ogni ditta delle eventuali maggiorazioni indennitarie previste.

- In sede di redazione del **frazionamento** si dovrà provvedere, ai fini dell'emissione e trascrizione in C.R.R.II. dei decreti di esproprio/asservimento, alla regolarizzazione delle particelle censite come Enti Urbani al N.C.T. e prive di identificazione al N.C.E.U.
- Si rende necessario acquisire copia di tutte le **visure catastali** eseguite ai fini della redazione del Piano particellare di esproprio, allo scopo di estrapolare i dati indispensabili all'esatta individuazione dei soggetti interessati (codice fiscale, data e luogo di nascita degli stessi).
- **Spesa per imposte connesse all'emissione dei decreti di esproprio/asservimento:** considerato che a decorrere dal 01.01.2014 entreranno in vigore nuove norme in tema di tassazione che prevedono, in particolare, il pagamento dell'imposta di registro non più nella misura fissa di Euro 168,00, ma nella somma derivante dall'applicazione sull'indennità di esproprio/asservimento dell'aliquota proporzionale del 9%, con un importo minimo di Euro 1.000,00, a cui si dovranno aggiungere l'imposta ipotecaria di Euro 50,00 e l'imposta catastale pure di Euro 50,00, si propone di elevare ad **Euro 300.000,00 l'importo da prevedere per la suddetta spesa** (tale stima tiene conto del numero delle ditte interessate, pari a circa 250, e del fatto che per ogni trasferimento immobiliare/asservimento si dovrà -sotto la soglia indennitaria di Euro 11.112,00- pagare l'importo di Euro 1.100,00 e -sopra detta soglia- applicare l'aliquota del 9%).
- Ai fini della previsione di spesa connessa alle occupazioni temporanee, sarà utile tenere conto che, ai sensi dell'art. 50 T.U. Espropri, **l'indennità di occupazione temporanea** è pari al tasso annuo dell'8,33% della virtuale indennità di esproprio (ossia, pari, per ogni anno, *"ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua"*).
- Si conferma la necessità di indicare gli **indennizzi per le aree ad uso pubblico** che risultano catastalmente intestate a soggetti privati.
- Tra la pubblicazione dell'Avviso ed il provvedimento di adozione della variante urbanistica dovrà intercorrere un termine **minimo di 30 giorni** e non, invece, di 20 giorni, come indicato al 1° comma dell'art. 11, in quanto tale disposizione deve essere coordinata con quella del 2° comma che attribuisce agli espropriandi un periodo, appunto, di 30 giorni per formulare eventuali osservazioni: per costante e consolidata giurisprudenza, il mancato rispetto di tale termine rende illegittimo il provvedimento stesso. Inoltre, poiché gli Uffici competenti a formulare le controdeduzioni alle osservazioni presentate (AMT, Pianificazione Territoriale, Espropri, ecc.) dovranno avere il tempo materiale per esprimere le proprie valutazioni, si ritiene opportuno prevedere un ulteriore periodo di tempo di almeno una settimana.

Infine, una particolare attenzione dovrà essere data alle aree comunali interessate dall'opera, da destinarsi sia a "Deposito", che ad un uso diverso da quello stradale.

A tale riguardo, è innanzitutto utile ricordare quanto disposto dall'art. 6 della Convenzione, il quale testualmente recita *"Il complesso dei beni immobili costituenti il nuovo sistema filoviario, comprese le aree di deposito e di scambio, rimarrà di proprietà superficiaria dell'AMT SpA nella qualità di soggetto committente e attuatore, previa costituzione del diritto a costruire e mantenere in superficie gli immobili necessari. La durata di tale diritto è fissata in anni 40, oltre al periodo di 3 anni previsto per la costruzione"*.

Ciò premesso, posto che in virtù del citato articolo su dette aree comunali sarà necessario costituire un diritto di superficie a favore di AMT SpA, risulta indispensabile definire preliminarmente se le stesse debbano essere, in via alternativa:

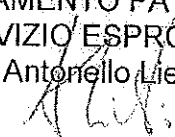
- 1) inserite nel Piano particellare di esproprio con l'indicazione del relativo valore connesso alla costituzione del diritto di superficie e spettante per legge al Comune, quale soggetto passivo;
- 2) oggetto di un'operazione di conferimento in capitale di dotazione da parte del Comune ad AMT SpA (in tal caso saranno evidentemente escluse dal Piano particellare di esproprio).

Nel restare a disposizione, si porgono distinti saluti.

LA RESPONSABILE
SERVIZIO ESPROPRI
(Dott.ssa Daniela Bertoncelli)



IL DIRIGENTE
COORDINAMENTO PATRIMONIO
E SERVIZIO ESPROPRI
(Dott. Antonello Lieto)





**Comune
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 128

25 NOV. 2013

N. 322847

ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

Verona, 21.11.2013

Al Direttore Area Gestione del Territorio

SEDE

Oggetto: progetto definitivo per la realizzazione di un sistema di trasporto pubblico di tipo filoviaro per la città di Verona. Conferenza di servizi interna del 21.11.2013. Parere.

In riferimento alla convocazione della conferenza di servizi intersettoriale convocata per il giorno 21.11.2013, finalizzata all'acquisizione dei pareri ed osservazioni in vista della conferenza di servizi convocata da AMT per lunedì 25 novembre 2013, si invia la presente nota con le osservazioni a carattere urbanistico. Il parere è reso sulla scorta del progetto definitivo consegnato da AMT il 22 luglio 2013.

1) VR SUD - Aree per deposito parcheggio ed uffici

Si premette che il Piano degli Interventi prevede, a sud del casello autostradale, un ambito per le infrastrutture a servizio della mobilità in cui è prevista la localizzazione del deposito e delle strutture di servizio del trasporto pubblico, ribaltamento del casello autostradale di VR Sud e parcheggio scambiatore.

Nel primo semestre del 2013 sono stati approfonditi gli studi relativi all'assetto di quest'area che hanno portato ad una ridefinizione delle direttrici di sviluppo ed espansione di questo ambito, con un rinnovato assetto delle aree e funzioni previste. Questo nuovo assetto funzionale è stato condiviso ed approvato dalla Giunta Comunale con propria decisione n.1178/2013 e concretizzata nella planimetria denominata *"Ambito per infrastrutture a servizio della mobilità - Planimetria generale di indirizzo per la progettazione"*, che si allega.

A seguito di questo riassetto è stata rivista la soluzione dell'innesto della futura variante alla S.S. 12, prevedendone l'attestazione in prossimità di Strada La Rizza, superando così la soluzione prevista in prossimità del sottopasso autostradale della Genovesa.

Quindi premesso quanto sopra si evidenzia che il progetto generale del deposito è allineato al nuovo assetto distributivo e funzionale del compendio della Genovesa.

Tuttavia negli elaborati grafici relativi al deposito e nel piano particellare di esproprio si rileva che è stata indicata un'area di circa 72.000 mq, con indicazione di sosta autobus, intervento di seconda fase e futuro ampliamento che non trova riscontro nelle opere da realizzare. L'esclusione di tale area dal progetto è stata confermata in recenti incontri, in particolare nella riunione del 04.11.2013 tenutasi presso la Provincia di Verona.

Si chiede pertanto lo stralcio di quest'area dal progetto definitivo e dal piano particellare di esproprio. Tale area sarà esclusa dalla variante urbanistica, nel Piano degli Interventi rimarrà l'attuale destinazione ad uso agricolo.

2) VR EST - Attestazione linea filobus e parcheggio scambiatore

Il loop di inversione terminale della linea che si attesta a Verona Est ricade in ambito privato interessato da un intervento di riqualificazione urbanistica e infrastrutturale identificato nel PI



**Comune
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Operativo con la scheda norma n.402. Il contenuto di tale accordo è stato valutato dalla Giunta Comunale che, con propria delibera n.249 del 08.08.2013, ne ha approvato il testo definitivo in previsione del successivo perfezionamento mediante stipula notarile. L'accordo è corredato da uno schema viabilistico, allegato alla presente, che ha recepito il progetto filoviario, rendendo compatibili le previsioni progettuali della scheda norma rispetto ai contenuti del progetto filoviario.

3) AREA PRUSST collegamento Viale dell'Agricoltura V.le dell'Industria.

Nell'attraversamento del parco del PRUSST, in particolare nel tratto adiacente il parcheggio, nella tavola di progetto va indicata solo la sede stradale riservata al filobus, stralciando dagli elaborati le sistemazioni previste tra il parcheggio del Polo Finanziario e la sede del filobus. Di conseguenza deve essere adeguato il PPE.

4) SSE opzionali

Si chiede lo stralcio dal progetto delle sottostazioni elettriche opzionali n. 12 di Piazza Pradaval e la n. 13 di Via Barana in quanto necessarie solo per un'eventuale estensione della rete elettrificata.

Anche in questo caso è necessario l'adeguamento del PPE.

5) Area Consorzio di Via Scopoli

Si segnala un possibile errore nell'individuazione ad esproprio di parte del canale del Consorzio di Via Scopoli;

7) Elementi di interesse naturalistico

Per quanto possibile, in relazione alle esigenze progettuali si segnala la necessità di adottare le opportune soluzioni al fine di mantenere i filari alberati individuati nella tavola 3.1 - *Ambiti ed elementi di interesse naturalistico* - del Piano degli Interventi.

Cordiali saluti.

Il Dirigente del Coordinamento
Progettazione urbanistica Qualità urbana
Arch. Paolo Boninsegna

Si allega alla presente:

1. Decisione Giunta Comunale n.1178/2013
2. Planimetria denominata "Ambito per infrastrutture a servizio della mobilità - Planimetria generale di indirizzo per la progettazione".
3. Allegato 1 e 2 all'accordo di Programma della scheda norma 402



Messaggio Fax

A: AMT spa - Responsabile Unico Procedimento - ing. Carlo Alberto Voi

Da: Settore Estimo Beni Pubblici

Ufficio:

Oggetto: Filovia – Piano particellare di esproprio

Data: 20 Dicembre 2013

N. Fax: 0452320010

Pagine: 3 compresa la presente

Si trasmette copia relativa all'oggetto.

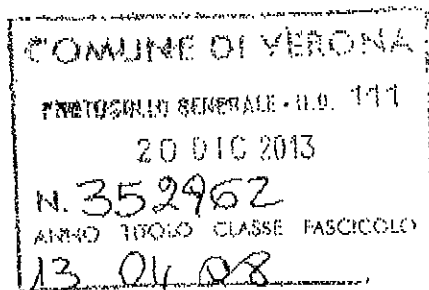


Comune
di Verona

Estimo Beni Pubblici

Verona, 20/12/2013

Anticipata via fax



A.M.T. SpA
al Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Carlo Alberto Voi
Via Torbido 3/A
37133 Verona

All'Assessore alla Mobilità Enrico Corsi

Oggetto: Filovia – Piano Particellare di Esproprio

Con riferimento alle note P.G. n. 342590 del 12/12/13 e P.G. n. 348645 del 18/12/13 con le quali è stato trasmesso il "Piano particellare d'esproprio" e la nuova "Relazione giustificativa delle indennità", si comunica quanto segue:

- 1) Nella Relazione giustificativa degli espropri al "PUNTO 7" si rimanda al parere espresso in sede di conferenza di servizi dal CdR Estimo Beni Pubblici e riportato in allegato. Tale parere poneva alcuni quesiti che di seguito si ripropongono integralmente:
"Per quanto riguarda la proprietà del Comune di Verona, considerato quanto emerso in sede di conferenza dei servizi del 21/11/13, relativamente all'art. 6 della Convenzione tra Comune di Verona ed AMT ed in particolare nell'interpretazione della dicitura "sistema filoviario", si evidenzia:
 - *Nel caso in cui il "sistema filoviario" comprendesse qualsiasi immobile interessato dal progetto definitivo, l'Elenco Ditte ed il Piano Particellare dovranno indicare in elenco anche la ditta Comune di Verona come soggetto di esproprio passivo per il diritto di superficie (a favore di AMT), con la determinazione dell'indennizzo relativo. Se si seguisse tale interpretazione, gli elaborati sopra citati dovranno essere integrati anche con i sedimi delle strade catastalmente identificate come "strade" ma prive di numero di mappa.*
 - *Nel caso in cui il "sistema filoviario" comprenda invece solamente alcuni degli immobili interessati alla progettazione definitiva (come ad esempio l'area destinata al deposito), dall'elenco ditte e dal piano particellare dovranno essere escluse le particelle intestate al Comune di Verona che non rientrano in quello che sarà identificato come "sistema filoviario".*
In alternativa all'inserimento del Comune di Verona negli elenchi citati, si potrebbe provvedere con separato provvedimento di conferimento in capitale di dotazione da Comune di Verona ad AMT, sempre secondo quanto prescritto dall'art.6.
In ogni caso, per tali immobili, dovrà essere quantificato il valore del diritto a costruire e mantenere di superficie per la durata di 40 anni, come meglio



**Comune
di Verona**

Estimo Beni Pubblici

indicato all'art. 6 – "Proprietà del nuovo sistema filoviario" nella Convenzione tra Comune di Verona ed AMT Spa."

Si evidenzia che all'ufficio **non sono pervenute indicazioni in merito all'interpretazione da seguire**. Il piano particellare trasmesso elenca le proprietà del Comune di Verona identificabili con foglio e mappale (quindi tralasciando le aree censite come "strada") e non contiene alcuna indicazione circa l'indennizzo del diritto di superficie per 40 anni.

- 2) Nel Piano Particellare di Esproprio nella colonna "Destinazione urbanistica" viene riportata la pianificazione che fa riferimento al P.R.G., ora sostituito dal Piano degli Interventi al quale è necessario fare fede al fine dell'individuazione degli indennizzi. Ad esempio le aree del Comune di Verona sulle quali verrà realizzato il deposito sono elencate come Aree agricole, mentre la zonizzazione da P.I. è a Servizi. La stessa anomalia si presenta per molte delle particelle in elenco. Sarà necessario che la ditta che ha redatto il particellare aggiorni le destinazioni urbanistiche secondo quanto normato nel Piano degli Interventi affinché non ci siano incongruenze con le indennità proposte.
- 3) Da un veloce controllo delle ditte inserite, si rilevano alcune discrepanze tra le ditte indicate negli elaborati grafici e quelle inserite in elenco.
- 4) Le particelle identificate al fg. 253 mapp. n. 47 ed al fg. 311 mapp. n. 56 sono in proprietà al Comune di Verona.
- 5) Nella Relazione giustificativa degli espropri al PUNTO 8, si indica per le aree ad uso pubblico un'indennità quantificata in 15 euro/mq. Tale indennizzo è indicativo e deve comunque essere verificato con lo stato dei luoghi e con la destinazione urbanistica delle aree.
Si evidenzia come in altri casi il Comune di Verona è entrato in possesso di aree stradali a seguito del contatto diretto con le ditte proprietarie e la formalizzazione di impegnative di cessione gratuita, cosa, purtroppo non fattibile in questo frangente. A tal proposito per le aree che di fatto sono sedime stradale e nel contempo hanno anche dal punto di vista urbanistico (Piano degli Interventi) una destinazione a area stradale si concorda un valore pari a 3 euro/mq.

La quantificazione del valore del diritto di superficie spetta alla ditta incaricata dell'esecuzione del progetto definitivo. L'ufficio esprimerà un parere di congruità.

Cordialmente,

**Il dirigente
Estimo Beni Pubblici**

Ing. Adriano Martinelli

Da: Elena Nicolis [nicolis@amt.it] per conto di Carlo Alberto Voi [voi@amt.it]
Inviato: venerdì 10 gennaio 2014 11:33
A: indirizzacarlo@cdc.mo.it; Paolo Boninsegna; edoardo.piccoli@technital.it; federico.maggioni@technital.it
Oggetto: I: avviso avvio procedimento "sistema trasporto pubblico di tipo filoviario"
Priorità: Alta
Allegati: Avviso pubblico FILOVIA - Urb 9-1-14.doc; R_A-1304953.pdf

Egr. Ing. Addrizza,

Le inoltriamo l'avviso da pubblicare sui quotidiani appena arrivato dal Comune per Vs. correzioni come richiesto dall'arch. Boninsegna. Le alleghiamo anche la comunicazione del Coordinamento Estimo Beni Pubblici.

Per quanto riguarda l'aggiornamento del piano Particellare richiesto dall'arch. Boninsegna per lunedì 13 c.m. si precisa quanto segue in merito alle indennità:

- nessuna indennità per le aree del Comune;
- indennità di € 3 al mq per le aree dei privati utilizzate come strade;
- nessuna indennità per l'esproprio dell'area di Grandi Stazioni SpA.

In attesa di sollecito riscontro, si porgono cordiali saluti.

Cordiali saluti

Elena Nicolis per conto di Carlo Alberto Voi
AMT SpA – Azienda Mobilità e Trasporti SpA
045.2320018 Fax 045.2320010
nicolis@amt.it – www.amt.it

Da: Paolo Boninsegna [mailto:paolo.boninsegna@comune.verona.it]
Inviato: venerdì 10 gennaio 2014 11.07
A: Carlo Alberto Voi; technital ; technital; amt
Cc: Marco Mastroianni; Enrico Corsi; Giorgio Zanoni; Antonello Lieto; Adriano Martinelli; Donatella Fragiaco; Stefano Menini
Oggetto: Fwd: avviso avvio procedimento "sistema trasporto pubblico di tipo filoviario"

Vi invio l'elenco degli immobili interessati ad esproprio e a servitù con l'individuazione in colore giallo delle modifiche ed integrazioni da apportare

Se pubblicate domenica ho bisogno del Piano Particellare aggiornato per lunedì mattina entro le ore 9, per eventuali consultazioni del pubblico.

Paolo Boninsegna

Da: "Donatella Fragiaco" <donatella.fragiacomo@comune.verona.it>

A: "Paolo Boninsegna" <paolo.boninsegna@comune.verona.it>, "Paola Ceschi" <paola.ceschi@comune.verona.it>
Inviato: Venerdì, 10 gennaio 2014 10:19:10
Oggetto: Fwd: avviso avvio procedimento "sistema trasporto pubblico di tipo filoviario"

----- Messaggio inoltrato -----

Da: "Daniela Bertoncelli" <daniela.bertoncelli@comune.verona.it>
A: "Donatella Fragiaco" <donatella.fragiacomo@comune.verona.it>
Cc: "Antonello Lieto" <antonello.lieto@comune.verona.it>, "Adriano Martinelli" <adriano.martinelli@comune.verona.it>, "viviana sponza" <viviana.sponza@comune.verona.it>
Inviato: Venerdì, 10 gennaio 2014 10:13:59
Oggetto: Re: avviso avvio procedimento "sistema trasporto pubblico di tipo filoviario"

Con riferimento all'oggetto, ti ritrasmetto l'Avviso da voi predisposto, con alcune modifiche e segnalazioni evidenziate in giallo, emerse a seguito dei ns controlli effettuati tra l'Avviso stesso e il Piano particellare di esproprio dell'11.12.2013 (n.b.: la data di nascita va indicata in caso di omonimia; per i nomi che abbiamo cancellato abbiamo verificato che la data di nascita risulta identica).

Restiamo a disposizione, ciao Daniela.

----- Messaggio inoltrato -----

Da: "Paola Ceschi" <paola.ceschi@comune.verona.it>
A: voi@amt.it, "Giorgio Zanoni" <giorgio.zanoni@comune.verona.it>, "Enrico Corsi" <enrico.corsi@giunta.comune.verona.it>, "Antonello Lieto" <antonello.lieto@comune.verona.it>, "Daniela Bertoncelli" <daniela.bertoncelli@comune.verona.it>, "Adriano Martinelli" <adriano.martinelli@comune.verona.it>
Cc: "vicesindaco" <vicesindaco@comune.verona.it>
Inviato: Giovedì, 9 gennaio 2014 9:54:47
Oggetto: avviso avvio procedimento "sistema trasporto pubblico di tipo filoviario"

A nome dell'arch. Paolo Boninsegna (responsabile del procedimento) e della dott.ssa Donatella Fragiaco invio in allegato, per il controllo, la bozza dell'avviso relativa all'oggetto.

Buona giornata
--
Paola Ceschi

Servizio Amministrativo Urbanistica PEEP
tel. 045/8077517 - fax 045/8077511

Questo messaggio e' confidenziale e se vi e' pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilita' riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.

This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

Questo messaggio è confidenziale e se vi è pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilità riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.

This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

Questo messaggio e' confidenziale e se vi e' pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilita' riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.

This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

Questo messaggio è confidenziale e se vi è pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilità riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.

This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

Da: Carlo Alberto Voi [voi@amt.it]
Inviato: mercoledì 15 gennaio 2014 14:58
A: 'edoardo.piccoli@technital.it'; Addrizza Carlo
Oggetto: I: Avviso Filovia - Ditta n. 52 - ex mapp nn. 279-280-17

Con l'auspicio che sia l'ultimo aggiornamento che andiamo a regolarizzare, vi chiedo di comunicare a arch. Boninsegna per l'approvazione la tabella nominativi finale che andrò a pubblicare immediatamente. Quanto al valore da imputare alla occupazione dell'area deposito, esso sarà pari alla differenza tra la somma finanziabile pari a 3.000.000 di € e le somme relative agli espropri-servitù + spese per imposte e spese per gestione. Grossomodo l'indennità da riconoscere al Comune di Verona per la concessione quarantennale dell'area sarà pari a € 1.000.000 (diritto di superficie) considerata destinazione d'uso a servizi di pubblico interesse (tali cioè da non produrre utili). Grazie. Voi

-----Messaggio originale-----

Da: Donatella Fragiaco [mailto:donatella.fragiacomo@comune.verona.it]

Inviato: mercoledì 15 gennaio 2014 10:53

A: edoardo.piccoli@technital.it; Carlo Alberto Voi

Oggetto: Fwd: Avviso Filovia - Ditta n. 52 - ex mapp nn. 279-280-17

trasmetto, gli estremi catastali delle particelle soppresse verificate dall'arch Sponza da correggere nell'avviso.
disponibile per ogni e qualsiasi chiarimento porgo distinti saluti.
donatella fragiacomo

----- Messaggio inoltrato -----

Da: "Viviana Sponza" <viviana.sponza@comune.verona.it>

A: "Daniela Bertoncelli" <daniela.bertoncelli@comune.verona.it>

Cc: "Adriano Martinelli" <adriano.martinelli@comune.verona.it>, "donatella fragiacomo" <donatella.fragiacomo@comune.verona.it>

Inviato: Mercoledì, 15 gennaio 2014 10:38:49

Oggetto: Avviso Filovia - Ditta n. 52 - ex mapp nn. 279-280-17

Buona giornata

con riferimento alla ditta di cui all'oggetto, si trasmettono i nuovi estremi catastali, con estratto NCT, visure al NCT ed al NCEU (con intestatari), elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
Si consiglierebbe di indicare nell'avviso la nuova particella, specificando che deriva dai mapp nn 279-280-17, così da essere individuabile anche nell'elaborato grafico che riporta i vecchi mappali (nel caso in cui non sia possibile, vista l'urgenza, aggiornare gli elaborati stessi).

Cordialmente,
Arch. Viviana Sponza

Estimo Beni Pubblici - Ufficio Stime Beni Immobili
Tel.045 8077772 Fax.045 8077636 Cell.335 5703730

.....
-.

Questo messaggio e' confidenziale e se vi e' pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilita' riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.

This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely

those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

.....

Questo messaggio e' confidenziale e se vi e' pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilita' riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.
This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.