

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VERONA



MESSA IN SICUREZZA DI VIA CAMPOSANTO CON LA REALIZZAZIONE
DI UN PONTE SUL PROGNO DI AVESA DI COLLEGAMENTO CON VIA
DELLA CONSORTIA - CUP: I31B23000080001

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

COMMITTENTE

COMUNE DI VERONA
Piazza Bra, 1
37121 Verona (VR)

TITOLO ELABORATO

PIANO PARTICELLARE

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Michele Fasoli

RIFERIMENTI INTERNI

DATA	DESCRIZIONE
redatto	ing. Elisa Recchia
verificato	ing. Massimo Merzari
approvato	ing. Fabio Erbisti
nome file	

SCALA	DATA	N. ELABORATO
-	07/11/2025	18.0
COMMESSA	TIPOLOGIA ELABORATO	CODIFICA
L4423	ESPROPRI	F ES001 - C

PROGETTISTA E DIREZIONE LAVORI



F A B I O
E R B I S T I



I N G E G N E R E

Via Mons. Egidio Peroni, 18 - 37036 SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)
Tel.: 045/990691 - Fax: 045/990691 - e.mail: info@intech-net.it

1 DISPONIBILITA' DELLE AREE E STIMA DELLE INDENNITA' DI ACQUISIZIONE

Il piano particellare di esproprio (elaborato 18.0 – L4423-F-ES001-C – Piano particellare.pdf) riporta le superfici oggetto di acquisizione o esproprio, asservimento ed occupazione temporanea.

Le indennità delle aree da acquisire sono state valutate in base ai seguenti criteri:

- il valore venale delle aree è stato desunto dai valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (nel quale si trova la banca dati delle quotazioni immobiliari) e da ricerche su siti di agenzie immobiliari su terreni in zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quelli oggetto degli interventi.
- se un'area è coltivata, va conteggiato il valore della coltura presente in quanto la stessa genera reddito. Solo se il terreno è effettivamente coltivato si moltiplica la superficie espropriata per il VAM della coltura in atto.
- le indennità di occupazione temporanea per aree di cantiere sono state conteggiate in misura di 1/12 di annualità per ogni mese di utilizzo ipotizzato. La frazione è moltiplicata per il valore di mercato della specifica area.
- ulteriori indennità tengono conto di eventuali danni e/o spese di ripristino dei luoghi. Nella fattispecie ci sono alcune aree in cui è necessario ricostruire anche le testate dei filari a vigneto (part. 11 e 9 Foglio 111).
- L'indennità aggiuntiva di 1.000,00 € è riferita alla stima delle lavorazioni necessarie per il ripristino di filari di vigneto, riferito ai mapp. 11 e 9 della ditta 3. Si riporta l'analisi prezzi.

Num. Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELLE VOCI E DEGLI ELEMENTI	Quantità	IMPORTI		R.
			unitario	TOTALE	
	RIPORTO				
	<u>ANALISI DEI PREZZI</u>				
Nr. 1 AP.11	INDENNITA' PER RIPRISTINO FILARI VIGNETO				
	INDENNITA' PER RIPRISTINO FILARI VIGNETO				
	E L E M E N T I:				
	(E) [VEN24-RU.01.01.a] OPERAIO 4° LIVELLO h	6,500	33,42	217,23	MDO/RU
	(L) Piantine di vite (n.25) a corpo	1,000	74,19	74,19	
	(L) Pali per vigneto cadauno	20,000	9,00	180,00	
	(A) [VEN24-AT.09.11.a] NOLO A CALDO DI MINIESCAVATORE con potenza fino a KW 15 di cui MDO/RU= 64.514%; MAT/PR= 15.074%; ATT/AT= 20.411%; h	6,500	49,09	319,09	AN
	Sommano euro			790,51	
	Spese Generali 15.00% * (790.51) euro			118,58	
	Sommano euro			909,09	
	Utili Impresa 10% * (909.09) euro			90,91	
	T O T A L E euro / a corpo			1'000,00	

- L'indennità aggiuntiva di 2.000,00 € è riferita alla stima delle lavorazioni necessarie per il risarcimento delle piante da frutto abbattute che non si riescono a ripiantumare, riferito ai mapp. 11 e 9 della ditta 3.

Inoltre, si fa presente che:

- le particelle n. 202 e 203 Foglio 109 sono mappali già di proprietà del Comune di Verona che non sono ancora stati volturati, attualmente adibiti a parcheggio pubblico.
- La servitù di passaggio per l'accesso all'alveo e per la manutenzione degli argini è stata considerata prendendo una fascia di larghezza pari a 5 metri. La servitù di passaggio è stata calcolata con la relativa valorizzazione pari al 30% del valore venale del bene interessato. Poiché le particelle n. 202 e 203 Foglio 109 sono adibite a parcheggio e l'accesso all'alveo è garantito dalla rampa esistente poco più a nord all'inizio del parcheggio, non è stata valutata la servitù di passaggio per tali aree.
- Gran parte dell'ingombro di progetto riguarda sedime demaniale (via Camposanto – di proprietà comunale – e alveo torrente Avesa – demanio idrico) non oggetto di esproprio. Tali particelle essendo del demanio non hanno numero mappale.

Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva con la valutazione delle indennità.

PROGETTAZIONE PFTE DEI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DI VIA CAMPOSANTO CON LA REALIZZAZIONE DI UN PONTE SUL PROGNO AVESA DI COLLEGAMENTO CON VIA DELLA CONSORTIA

N° progressivo								Descrizione sommaria dell'area	Superficie tot di occupazione o esproprio o servitù di passaggio (mq)			Requisito di edificabilità (2)	Valore Venale (VV) €/mq	Valore Agricolo Medio (VAM) €/mq (3)	Indennità					Indennità aggiuntiva di coltivazione (art. 40 comma 4 -art. 42 T.U.) = VAM x mq ⁽⁶⁾	Somma totale indennità €
	Ditta /Quota Proprietà	Comune	N° Foglio	N° Particel.	Qualità	Classe	Superficie complessiva (mq)		Occupazione Temporanea	Servitù di passaggio	Esproprio ⁽¹⁾				Permanente (%VV x mq Esproprio)	n° mesi occupazione temporanea (4)	Temporanea (1/12 VV x mq Occupaz. Temp.)	Servitù di passaggio (5)	Indennità aggiuntive		
1	CANTIERI ANGELINA	Verona	109	58	SEM. IRR. ARB.	1	765	bosco	95	30	58	A	15.000	1.000	870.00	6.00	712.50	135.00	-	58.00	1 775.50
	nata a Verona (VR) il 17/04/1942 - CF CNTNLN42D57L781I																				
	Proprietà per 4/18																				
	CANTIERI ANTONIETTA	Verona	109	64	SEM. IRR. ARB.	1	2190	bosco	5	170	300	A	15.000	1.000	4 500.00	6.00	37.50	765.00	-	300.00	5 602.50
	natA a Verona (VR) il 28/12/1947 - CF CNTNNT47T68L781T																				
	Proprietà per 10/18																				
2	CIPRIANO FERRIANI ANTONINO	Verona	112	1	SEM. IRR. ARB.	1	7500	seminativo		174	192	A	15.000	8.186	2 880.00	-	-	783.00	-	1571.71	5 234.71
	nato a Verona (VR) il 12/03/1939 - CF CPRNNN39C12L781H																				
	Proprietà per 1/1																				
3	RESIDORI MARIA	Verona	111	11	SEM. IRR. ARB.	1	4920	vigneto	200	52	287	A	23.000	9.979	6 601.00	6.00	2 300.00	358.80	1 000.00	2863.97	13 123.77
	nata a Verona (VR) il 22/07/1933 - CF RSDMRA33L62L781K																				
	Proprietà per 1/2																				
	RESIDORI ELISA CECILIA	Verona	111	9	SEM. IRR. ARB.	1	6560	vigneto		177	147	A	23.000	9.979	3 381.00	-	-	1 221.30	2 000.00	1 466.91	8 069.21
	nato a Verona (VR) il 05/02/1944 - CF RSDLCC44B45L781N																				
4	COMUNE DI VERONA	Verona	109	202	SEM. IRR. ARB.	1	2215	parcheggio	63		88	A						-	-	-	
		Verona	109	203	SEM. IRR. ARB.	1	174	parcheggio	12		135	A						-	-	-	
	Proprietà per 1/1	Verona	112	246	CIMITERO	-	7966	cimitero		27	42	A			-	-	-	-	-	0.00	0.00

(1) Fatte salve le risultanze di frazionamento

(2) Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione: A= terreni non edificabili; E=terreni edificabili

(3) Regione agraria n. 6 Pianura veronese - Provincia di Verona

(4) Conteggiato per i mesi di cantiere

(5) Indennità di servitù di passaggio per accesso agli argini pari al 30% del valore venale

(6) Indennità aggiuntiva di coltivazione calcolata come moltiplicazione tra il v.a.m. e i metri quadrati di occupazione permanente. Solo nel caso che il terreno sia effettivamente coltivato

