

COMUNE DI VERONA

**Realizzazione dell'itinerario ciclabile
B20 "Forte Chievo – Via Legnago"
CIG B156BD7A09 - CUP I31B23000330007 - PBM 6774**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE

Elab. n.°

Scala

Data

A.03

Dicembre 2025
rev05

Il Capo Servizio e
R.U.P..

Il Dirigente
Direzione LL. PP.

geom. Sabrina Nicolini

Ing. Michele Fasoli

PROGETTISTA:



37135 VERONA – Via Morgagni, 24 – tel +39 045 8250176
email: netmobility@netmobility.it – sito web: www.netmobility.it
Partita I.V.A. e Codice Fiscale 03184140238

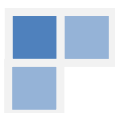
responsabile di
progetto



dott.ing. Francesco Seneci

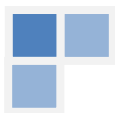
Gruppo di lavoro:

ing. Francesco Seneci
pian. Licia Bernini
arch. Nicola Bertuccio
p.i. Luca Baroni



Sommario

Sommario	2
1. PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE	3
1.1. Riferimenti normativi.....	3
1.2. Elaborati del piano particellare	3
1.3. Aspetti inerenti alla determinazione del valore unitario di mercato e dell'indennizzo.	4
1.4. Determinazione del valore di indennizzo	4
1.5. Totale costi	7
1.6. Piano particellare preliminare delle aree	7



1. PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

1.1. Riferimenti normativi

La redazione del piano particellare trova definizione nel **Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36** - Introduce il nuovo Codice dei Contratti Pubblici, che stabilisce le procedure espropriative e la necessità di redigere un piano particellare di esproprio come parte della progettazione delle opere pubbliche.

In particolare, l'allegato I.7 art. 33 prevede:

Piano Particellare di Esproprio

Il piano deve essere redatto sulla base di mappe catastali aggiornate e deve includere una relazione esplicativa. Deve specificare le espropriazioni necessarie per attraversamenti e deviazioni, oltre a indicare le coperture di bilancio per il pagamento delle indennità.

Indennità di Espropriazione

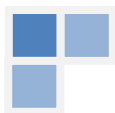
Per ciascun proprietario coinvolto, il piano deve indicare l'indennità di espropriazione, determinata secondo le normative vigenti.

1.2. Elaborati del piano particellare

Il piano particellare (Paragrafo 1.5) contiene:

- elenco particellare con indicazione delle particelle catastali dei dati catastali, della ditta intestata in Catasto, della stima delle superfici da acquisire e della stima dell'indennità.
- estratti cartografici su base catastale con individuazione del tracciato e delle superfici da acquisire (elaborato B.02)
- visure catastali delle particelle interessate, riportate a seguire in ordine di foglio e particella.

L'indicazione precisa dei metri quadri da espropriare sarà determinata, per ogni particella, tramite specifico frazionamento.



1.3. Aspetti inerenti alla determinazione del valore unitario di mercato e dell'indennizzo.

► Indennità di esproprio

I metodi per il calcolo del valore del terreno da espropriare sono determinati principalmente dalla sua classificazione urbanistica e dai valori di mercato.

Si possono configurare 4 metodi principali

1. Metodo comparativo (o del mercato)

Il metodo più comune per stimare il valore di mercato di un terreno è il confronto con transazioni recenti di terreni simili nella stessa area.

2. Metodo del costo (per terreni edificabili)

Questo metodo è utilizzato per terreni edificabili e si basa sulla stima dei costi per lo sviluppo del terreno, inclusi costi di urbanizzazione e costruzione.

3. Metodo reddituale (per terreni agricoli o affittati)

Per terreni agricoli o che generano un reddito (es. affitto), si può utilizzare il metodo reddituale, che si basa sul reddito prodotto dal terreno.

4. Metodo residuale (per terreni edificabili non sviluppati)

Utilizzato quando si tratta di terreni edificabili non ancora sviluppati:

- **Valore attuale dell'area sviluppata:** Stimare il valore di mercato degli immobili che potrebbero essere costruiti sul terreno.
- **Costi di costruzione e di sviluppo:** Sottrarre tutti i costi di costruzione e sviluppo, inclusi i profitti del costruttore, per ottenere il valore residuo del terreno.

► Indennizzi per occupazioni temporanee

In merito alla fattispecie le aree da assoggettare ad occupazione temporanea sono esigue o inesistenti.

► Altri costi

Sono poi stati così calcolati gli altri costi imputabili all'esproprio

- **Costi attività di frazionamento:** da valori di mercato
- **Costi per il trasferimento del bene:** 12% del valore di indennità di esproprio, con un minimo di 1000 €, per ogni ditta (ovvero 9% se l'area è edificabile). Nel caso in essere si è utilizzato il valore del 12%, nelle more del rilascio del certificato di destinazione urbanistica da parte degli uffici tecnici comunali.
- **costi per notifiche:** sono previste 5 notifiche per ogni intestatario, al costo di 40 € cadauna;
- **costi per pubblicazioni su BUR e diritti per negozio:** si sono previsti 700,00 €

1.4. Determinazione del valore di indennizzo

Le particelle di cui è necessario valutare il valore di indennizzo sono particelle di proprietà di altri enti locali (Provincia di Verona) o società partecipate dal Comune di Verona (VERONAFIERE S.P.A.).

Ricadono in questa casistica le seguenti particelle (si veda per dettagli paragrafo 1.6)



Strada	Foglio	Particella	Intestatari
Via Comacchio	353	1609	PROVINCIA DI VERONA con sede in VERONA (VR)
Via Comacchio	353	1610	PROVINCIA DI VERONA con sede in VERONA (VR)
Via Comacchio	353	1611	PROVINCIA DI VERONA con sede in VERONA (VR)
Via Comacchio	353	475	PROVINCIA DI VERONA con sede in VERONA (VR)
Viale dell'Industria	328	200	VERONAFIERE S.P.A. con sede in VERONA (VR)

Il valore di esproprio interessa in particolare le aree prospicienti:

- **via dell'Industria** : porzione di terreno ricadente in "Zona Fieristica" (art. 130 NTO) nell'attuale Piano degli Interventi ricompresa nell'attuale parcheggio/deposito della fiera, più precisamente della striscia di terreno alberato tra la recinzione attuale su via dell'Industria e l'area destinata a parcheggio avente una profondità pari a circa 3.50 m, per una superficie complessiva pari a mq 258; altre porzioni di particelle occupano sedimi stradali esterni al quartiere fieristico già soggette ad uso pubblico.
- **via Comacchio**: porzione di terreno con destinazione urbanistica "AREE PER VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO E ORTI URBANI" (art. 122 c2 NTO) e "ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE" (Art. 122 c. 1, c. 4, c. 5 Art. 123 c. 3 Art. 124 c. 4.1, c. 4.3, c. 4.4, c. 4.5 NTO) e "PARCHEGGI" (Art. 122 c. 3 - Art. 123 c. 5 NTO, per una superficie complessiva pari a mq 733, oltre a mq 38. Sono particelle di proprietà della Provincia di Verona.

Le zone ricadono in Zona F, prive di indice di edificabilità.

Data la specificità delle aree in Zona "F", integrate in un contesto edificatorio complesso finalizzato a future attività di uso pubblico, risulta arduo applicare la consueta metodologia di stima basata sulla differenza tra il valore finale dell'area edificata e i costi di costruzione. Questo è dovuto alla peculiarità delle destinazioni d'uso e all'assenza di un mercato immobiliare di riferimento. Inoltre, la limitata estensione delle aree in oggetto rende tale approccio ancor meno applicabile.

Pertanto, si ritiene più adeguato adottare come base di calcolo il valore unitario secondo le tabelle comunali del 2014, attualmente in vigore per la determinazione dell'IMU.

Si evidenzia che l'approccio scelto presenta alcune limitazioni, derivanti dalla difficoltà di stimare il valore di aree con destinazioni d'uso non standardizzabili e prive di mercato comparabile. Tuttavia, si ritiene che questa metodologia rappresenti la soluzione più affidabile e rispondente alle informazioni disponibili per aree con caratteristiche simili.



Destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento (N.T.O. al P.I. – Articoli di riferimento)		Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Valore unitario euro/mq = BASE IMPONIBILE						X	COEFFICIENTI		X
			1 MICROZONA	2 MICROZONA	3 MICROZONA	4 MICROZONA	5 MICROZONA	6-7-8 MICROZONA				
CITTÀ ESISTENTE	Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCa) Art. 108 - Insediamenti diffusi periferici	Gruppo 1 UF ≤ 0,30 mq/mq	120,00	100,00	100,00	90,00	80,00	90,00		A1	Area fabbricabile ai sensi art.2 lett. b) D.Lgs 30.12.1992 n°504	1
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa3) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb3) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCa3)	Gruppo 2 0,31 < UF ≤ 0,60 mq/mq	180,00	120,00	100,00	100,00	90,00	120,00		A2	Area compresa in un piano attuativo, ricadente in lotto edificabile, per il quale non è ancora stato rilasciato il relativo permesso di costruire.	1,1
	Art. 109 - Tessuti per attività produttive Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa2) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb2) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCa2)	Gruppo 3 0,61 < UF ≤ 0,90 mq/mq	280,00	240,00	210,00	200,00	180,00	240,00		A2	Area inserita in ambiti oggetto di forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione in variante al PRG-PI (ex: Accordo di Programma) a partire dall'approvazione della ratifica da parte del Consiglio Comunale	1,1
	Art. 111 - Tessuti per attività e funzioni abitative Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambito III)	Gruppo 4 UF > 0,90	310,00	280,00	260,00	250,00	230,00	280,00		A3	Area per la quale è stato rilasciato il permesso di costruire	1,2
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa1) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb1) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCa1)	Gruppo 5				40,00				A4	Area sulla quale siano costruiti e uno o più fabbricati oggetto di interventi di incisivo recupero ai sensi DPR n. 380/2001 fino all'ultimazione dei lavori	2,0
	Art. 114 - Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Vor. n. 2 al PAQE (in assenza di PUA convenzionata)	Gruppo 61				40,00				B1	Lotto non suscettibile di uno sfruttamento edificatorio concretamente autonomo (l'edificazione non è possibile nel rispetto delle distanze minime da ciglio stradale e confini e fabbricati)	0,3
	Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale Art. 126 - Servizi e attrezzature private	Gruppo 62	260,00	210,00	180,00	160,00	160,00	160,00		B2	Aree con vincolo non edificandici, registrato e trascritto	0,05
	Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private	Gruppo 63	120,00	100,00	90,00	90,00	90,00	90,00		C	Particella o somma di particelle ricomprese nelle tre zone di intervento del Consorzio per la Zona Agricola Industriale di Verona, di cui alla legge 26.07.1975 n°378	0,20
	Art. 128 - Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, ammesse di veicoli		90,00			50,00				D	Area compresa in un piano attuativo approvato e destinata ad opere di urbanizzazione primaria.	0,05
	Art. 130 - Art. 131 - Art. 132 - Art. 133 - Art. 135 - Art. 136 - Art. 137 - Art. 138	Gruppo 64	L'imponibile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso							E	Aree soggette a variazione urbanistica ma con provvedimento solo adottato ed in regime di salvaguardia (il valore si riferirà alla nuova destinazione)	0,3
CITTÀ PUBBLICA	Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale Art. 126 - Servizi e attrezzature private	Gruppo 61				40,00						
	Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private	Gruppo 62	260,00	210,00	180,00	160,00	160,00	160,00				
	Art. 128 - Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, ammesse di veicoli		120,00	100,00	90,00	90,00	90,00	90,00				
	Art. 129 - Servizi e attrezzature private		90,00			50,00						
CITTÀ STORICA	Art. 130 - Art. 131 - Art. 132 - Art. 133 - Art. 135 - Art. 136 - Art. 137 - Art. 138	Gruppo 64	L'imponibile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso									
	Centro storico maggiore					100,00						
	Centri storici minori					80,00						
	Edifici di valenza ambientale					80,00						
CORTI RURALI	Corti rurali					40,00						

Nel caso specifico adottando i parametri della tabella di cui sopra:

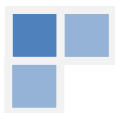
- Individuazione della zona Urbanistica N.T.O.: Art. 122 art, 123 – art. 124
- Gruppo di appartenenza: 61
- Microzona: valore € 40,00/mq
- Coefficiente: B1 0.30

si determina pertanto un valore unitario dell'area pari a:

valore unitario € 40,00 x coeff. 0.30 = 12 €/mq.

A seguito di interlocuzioni avvenute fra il Comune di Verona e l'Ente Fiera il valore di indennizzo dell'area di proprietà di Veronafiore, individuata al Foglio 328 mappale 200 di mq 258, è stato indicato, sulla base di atti di compravendita similari già intervenuti fra le parti, nella misura di 120 euro/mq.

Le aree di proprietà della Provincia di Verona saranno acquisite a 12 euro/m2 fatto salvo la porzione della particella 475 che viene valorizzata a 3 euro/m2.



1.5. Totale costi

Nella tabella seguente si riepilogano i costi totali

VOCE	
TOTALE indennità di esproprio	€ 46.626,00
TOTALE indennizzi per occupazione temporanee	
TOTALE Costi per il trasferimento del bene	€ 6.200,00
TOTALE Pubblicazione BUR e notifiche e oneri vari	€ 3.800,00
Arrotondamento	€ 374,00
TOTALE	€ 57.000,00

1.6. Piano particellare preliminare delle aree

Nella tabella seguente viene riportato il Particellare preliminare delle aree, si faccia riferimento anche all'elaborato B.02.

Di seguito sono allegate le relative visure.



id	DITTA	FOGLIO	Particella	sub	Qualità	Titolarità	Superficie mappale (da visura) m²	Superficie da espropriare m² *	superficie interessata dall'opera, ma già soggetta ad uso pubblico m² *	Descrizione sommaria dell'area da espropriare	Ind. espoprio Art.40 T.U.E. (area non edificabile) €/mq	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	TRATTO
1 PROVINCIA DI VERONA con sede in VERONA (VR), CF: 00654810233													
		353	1609		SEMIN IRRIG	Proprieta'	204	34		Area verde	12,00	408,00	Via Comacchio
		353	1610		SEMIN IRRIG	Proprieta'	7375	264		Area verde	12,00	3.168,00	Via Comacchio
		353	1611		SEMIN IRRIG	Proprieta'	998	998		Area verde	12,00	11.976,00	Via Comacchio
		353	475		NCOLT PROD	Proprieta'	298	38		Area già destinata ad uso pubblico (area asfaltata e marciapiede)	3,00	114,00	Via Comacchio
2 VERONAFIERE S.P.A. con sede in VERONA (VR), CF:00233750231													
		328	200		ENTE URBANO	Proprieta'	28159	258		Aiuola interna alla recinzione di proprietà	120,00	30.960,00	Viale dell'Industria
		328	235		ENTE URBANO	Proprieta'	2660		95	Area già destinata ad uso pubblico (attraversamento pedonale esistente). Trattasi della strada di accesso alla Porta E della Fiera. L'attuale attraversamento pedonale viene reso anche ciclabile.	0,00	0,00	Viale dell'Industria
		330	699		ENTE URBANO	Proprieta'	1048		36	Area già destinata ad uso pubblico (attraversamento pedonale esistente). Trattasi della strada di accesso alla Porta E della Fiera. L'attuale attraversamento pedonale viene reso anche ciclabile. Inoltre si devono attuare lavori per arrestramento dello spartitraffico.	0,00	0,00	Viale dell'Industria

* fatte salve le risultanze del frazionamento