

ALLEGATO 1

Verona 20 DIC 2024Prot. n. 399G/2G

RER RICEVUTA		Egregio signor	
DATA	10 GEN. 2025	[Redacted]	
FIRMA	[Signature]	[Redacted]	
		COLLO	10 GEN. 2025

OGGETTO: Procedimento di espropriazione per pubblica utilità dei beni necessari alla attuazione della UMI 1 dell'AIU 2 dello strumento urbanistico di iniziativa pubblica (piano particolareggiato), denominato P.U.A. "Quadrante Europa - Area Nord" (Variante n. 1): Proposta transattiva pervenuta il 5.12.2024 per la determinazione condivisa dell'indennità definitiva di espropriazione in funzione della cessione volontaria del compendio immobiliare oggetto della procedura: comunicazioni.

Egregio signor [Redacted]

con la presente, riscontriamo la Sua PEC del 5.12.2024, acquisita agli atti di questo ente in pari data con prot. N. 3783/24, con la quale - per definire la controversia in atto ed evitare una lite giudiziaria - Lei propone a questo ente di determinare in via transattiva l'indennità definitiva che Le spetta per l'espropriazione del compendio immobiliare di Sua proprietà, sito in [Redacted] distinto nel catasto di detto comune al Fg. 282 con il m.n. 254 sub 1-2-3-4; ciò allo scopo di giungere alla cessione volontaria di detto compendio e quindi di concludere la procedura espropriativa in essere con la stipulazione di detto atto in luogo dell'adozione del decreto di espropriazione per pubblica utilità.

Più esattamente, Lei ci propone di quantificare transattivamente il valore di mercato dell'immobile in Euro : trattasi di un importo più elevato rispetto all'indennità provvisoria che Le è stata offerta e che, con decreto prot. 3468/24 del 5.11.2024, è stata quantificata in Euro

Lei ci propone il prezzo sopra indicato, in considerazione della possibilità (emersa in un recente incontro con i tecnici del Consorzio ZAI) di un parziale accoglimento di alcune Sue osservazioni/richieste, come più oltre meglio esposto, e, soprattutto, a fronte del Suo impegno "a dare disdetta all'affittuario e a liberare l'immobile da tutto il materiale presente nell'arco di sei mesi dalla data del preliminare".

La informiamo che, nella seduta del 10.12.2024, il Consiglio direttivo del Consorzio ZAI, ha esaminato la Sua proposta, stabilendo quanto segue.

Preliminarmente, il Consiglio direttivo ha preso atto che la Sua proposta equivale a mancata condivisione dell'indennità provvisoria offerta, sicché (a prescindere dall'esito della proposta transattiva da Lei avanzata) a breve questo ente procederà, a norma degli artt. 20 e 21 DPR 327/2001, a depositare a Suo nome detta indennità nella Cassa Depositi e Prestiti; occorrendo, Le segnaliamo che l'art. 26 DPR 327/2001 disciplina presupposti e modalità per lo svincolo e il pagamento all'avente diritto dell'indennità depositata.

Per valutare la congruità (o meno) del maggior importo da Lei proposto (circa Euro _____), il Consiglio direttivo ha considerato quanto segue:

- la stima, sulla base della quale è stata quantificata l'indennità provvisoria, non ha attribuito alcun valore alle parti abusive del Suo compendio immobiliare, in quanto non è stata da Lei presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia; l'art. 38 DPR 327/2001 dispone infatti che *"ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità"*; peraltro, sentito informalmente il comune di Verona e considerata la sanabilità delle parti abusive, ritenuto di poter valutare in via transattiva anche tali parti (pur in mancanza di una procedura di sanatoria edilizia pendente), l'indennità provvisoria potrebbe essere incrementata di Euro _____
- la stima, sulla base della quale è stata quantificata l'indennità provvisoria, ha applicato al valore venale del compendio immobiliare un coefficiente di riduzione del 20% in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente occupato e che, una volta acquisito, il Consorzio ZAI dovrebbe affrontare i tempi e i costi della procedura per lo sgombero coattivo di esso; invece, la consegna al Consorzio ZAI di un immobile libero da persone e cose, solleverebbe l'ente dall'onere di doversi occuparsi dello sgombero (con tutta probabilità) coattivo e dai relativi costi e tempi (alquanto incerti) della procedura, sicché l'indennità provvisoria potrebbe essere incrementata dell'ulteriore importo di Euro _____

il Consiglio direttivo, alla luce delle considerazioni sopra esposte e in esito ad approfondite valutazioni, ha ritenuto accettabile la Sua proposta transattiva, subordinatamente, però, alla accettazione da parte Sua delle condizioni (anche risolutive) di seguito illustrate.

1. La consegna al Consorzio ZAI dell'intero compendio immobiliare (sopra meglio identificato), libero da persone e cose, dovrà avvenire entro il 31.5.2025 o al più tardi entro il 30.6.2025.
2. Lei dovrà far pervenire al Consorzio ZAI al più tardi entro il 28.2.2025 una dichiarazione sottoscritta dall'attuale conduttore dell'immobile, signor _____ (CF: _____), corredata da un documento di identità dello stesso, con cui il

signor [REDACTED] dichiara di essere consapevole dell'impegno (che Lei qui assume nei nostri confronti) di consegnarci entro il 31.5.2025, libero da persone e cose, il compendio in esproprio, che il signor [REDACTED] attualmente detiene a titolo di locazione; di non avere alcuna obiezione al riguardo e di impegnarsi in proprio e direttamente anche nei confronti del Consorzio ZAI a rilasciare l'immobile libero da persone e cose, entro la data del 31.5.2025; di rinunciare a far valere nei confronti del Consorzio ZAI qualsivoglia diritto nascente dal contratto di locazione in essere e segnatamente il diritto di continuare a detenere l'immobile; di rinunciare ad opporsi allo sgombero, anche coattivo, di detto immobile; di non avere in relazione a quanto sopra nulla a che pretendere dal Consorzio ZAI, in quanto ogni eventuale pretesa del signor [REDACTED] è stata (o sarà) da Lei tacitata.

3. Il contratto di cessione volontaria dell'intero compendio al Consorzio ZAI al prezzo di Euro (/00) verrà tra noi stipulato nei 15 giorni successivi alla consegna dell'immobile libero da persone e cose, a rogito del notaio che verrà scelto dal Consorzio ZAI, alla condizione che, in esatto adempimento degli impegni che qui assume, Lei ci abbia consegnato il menzionato compendio entro il 31.5.2025 e che Lei abbia fatto pervenire tempestivamente al notaio tutta la documentazione che Le sarà stata richiesta per la stipula di detto atto; nell'atto di cessione volontaria, l'indennità provvisoria depositata nella cassa depositi verrà imputata ad acconto sul prezzo e il Consorzio ZAI (ove ciò non sia ancora avvenuto), ne autorizzerà lo svincolo a norma di legge; al momento del rogito, infine, il Consorzio ZAI Le verserà l'importo di Euro (/00) a saldo del prezzo di cessione volontaria sopra indicato.
4. Se per qualunque motivo (anche a Lei non imputabile o anche dovuto a causa forza maggiore) Lei non consegnerà al Consorzio ZAI entro il 31.5.2025, libero da persone e cose, l'intero compendio immobiliare in oggetto, Lei sarà tenuto a corrispondere al Consorzio ZAI, a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella consegna, l'importo giornaliero di Euro (/00): ciò per un periodo massimo di trenta giorni e dunque fino al 30.6.2025; temine perentorio, fissato nell'interesse del Consorzio ZAI.
5. Se Lei consegnerà al Consorzio ZAI, libero da persone e cose, l'intero compendio immobiliare in oggetto, dopo la data del 31.5.2025 ma entro il 30.6.2025, il Consorzio ZAI, al momento del rogito (che avverrà nei 15 giorni successivi alla consegna) avrà il diritto di trattenere la penale, fino all'importo massimo di Euro (/00) sulla somma da corrisponderle a saldo.

6. La presente lettera dovrà esserci restituita da Lei sottoscritta per piena condivisione e per irrevocabile e integrale accettazione del suo contenuto entro il termine perentorio del 10.01.2025.
7. Decorso inutilmente il termine del 10.01.2025 (indicato nel precedente punto 6) o il termine del 28.2.2025 (indicato nel precedente punto 2) o il termine del 30.6.2025 (indicato nel precedente punto 5) - termini tutti stabiliti nell'esclusivo interesse del Consorzio ZAI (a cui l'ente potrà a propria discrezione rinunciare) - la delibera del Consiglio direttivo del 10.12.2024 perderà ogni e qualsivoglia efficacia, come se non fosse mai stata adottata, e così pure cesserà la volontà transattiva del Consorzio ZAI, come se non fosse mai stata espressa e, quindi, anche l'eventuale conclusione degli accordi transattivi a seguito della Sua accettazione, ferma l'efficacia dell'impegno a rilasciare l'immobile da parte del [REDACTED], eventualmente nel frattempo sottoscritto e a noi consegnato con rinuncia ad opporsi allo sgombero; conseguentemente, la procedura espropriativa proseguirà sia con la trasmissione degli atti alla competente commissione provinciale (che provvederà a determinare l'indennità definitiva di espropriazione) sia con immediata adozione e notificazione del decreto di esproprio, che verrà prontamente trascritto ed eseguito.
8. Con la restituzione della presente lettera da Lei sottoscritta per piena condivisione e per irrevocabile ed integrale accettazione del suo contenuto, Lei accetta in via transattiva tutte le condizioni sopra esposte, sia considerate globalmente nel loro insieme che considerate ciascuna singolarmente.

Restiamo in attesa di un Suo riscontro e Le inviamo distinti saluti.

Il Direttore

Dott. Nicola Boaretti

Il Presidente

Dott. Matteo Gasparato

Io sottoscritto [REDACTED], dopo avere attentamente esaminato e valutato quanto sopra esposto dal Consorzio ZAI e averne tenuto conto in relazione alla mia proposta e al prezzo di cessione volontaria, qui transattivamente convenuto,

DICHIARO

di sottoscrivere il presente atto per piena condivisione e per irrevocabile ed integrale accettazione del suo contenuto;

di accettare, come effettivamente fin da ora accetto, e mi impegno ad adempiere in via transattiva, tutte le condizioni sopra esposte, che ritengo congrue e per me convenienti, sia

considerate globalmente nel loro insieme che considerate ciascuna singolarmente, perfezionando, così, gli accordi transattivi

Verona, 30/12/2024


