



PROVINCIA DI VERONA



COMUNE DI NOGARA

**PROGETTO DI ALLARGAMENTO E RIQUALIFICAZIONE
DELLA S.P. N°20 "DELL'ADIGE E DEL TARTARO"
TRATTO DA SALIZZOLE A NOGARA**

LOTTO 2° - OPERE IN COMUNE DI NOGARA

1° STRALCIO

**ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE
TRA LA S.S. N°12 E LA S.P. N°20**

PROGETTO DEFINITIVO

A
L
L
E
G
A
T
O

G.4

N°

**PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
PERIZIA DI STIMA SUL VALORE
DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

DATA
Giugno 2020

AGGIORNATO
Giugno 2021

PRATICA
N° 985

NOME FILE
985_Gdef04r0

Progettazione: ing. Maurizio Braggion



VENETA PROGETTAZIONI-STUDIO TECNICO ASSOCIATO
35135 PADOVA Via Sacro Cuore n° 21 tel. 049/8642197 - fax 049/8642208
E-Mail: info@venetaprogettazioni.com

Premesse

La presente relazione riguarda la giustificativa dei valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di esproprio e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dai lavori di “Allargamento e riqualificazione della S.P. n°20 “dell’Adige e del Tartaro” nel tratto da Salizzole a Nogara”, per quanto riguarda il Lotto 2° - Opere in Comune di Nogara, 1° stralcio - Rotatoria all’intersezione tra la S.S. n° 12 e la S.P. n° 20.

1. Oggetto della stima

I terreni oggetto di esproprio ammontano a complessivi mq 1428.

I mappali coinvolti sono: 562, 7 e 845 del Foglio 26 del Comune di Nogara.

Non sono presenti relitti stradali e non è prevista occupazione temporanea.

Tutte le aree ricadono all’interno del Comune di Nogara.

2. Le mappe catastali

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state acquisite presso l’Agenzia del Territorio di Verona in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad.

3. La georeferenziazione

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate differente da quello utilizzato nella rappresentazione catastale. È stato necessario pertanto rototraslare la mappa catastale sulla cartografia progettuale in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

Mediante tale procedura si è individuata la migliore sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale della Regione Veneto.

4. La numerazione delle particelle del piano particellare

Al fine di permettere una consultazione più agevole dei dati, a ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto e appartenente alla stessa ditta catastale, è stato assegnato un “numero di piano” progressivo nell’elenco ditte. In questo caso, visto il numero ridotto di ditte coinvolte, sull’estratto di mappa catastale si è preferito riportare il nome della ditta proprietaria interessata.

5. Le visure catastali e l'elenco ditte

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazioni, superficie, redditi, ecc.)

Tutte le informazioni relative alle visure catastali sono riassunte nella tabella Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- Il numero d'ordine della ditta;
- I dati catastali delle particelle occupate;
- Il dettaglio delle superfici delle aree da occupare;
- L'indennità di base e l'eventuale indennità aggiuntiva.

6. Riferimenti normativi

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011;

In particolare si fa riferimento a:

- Art. 37 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l'indennità di esproprio di un'area edificabile;
- Art. 38 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l'indennità di esproprio di un'area legittimamente edificata;
- Art. 40 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l'indennità di esproprio di un'area non edificabile;
- Art. 42 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per indennità aggiuntive.

7. Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra la S.S. n° 12 e la S.P. n° 20 in Comune di Nogara. Questo incrocio rappresenta un punto critico della viabilità nel territorio di Nogara, sia per quanto riguarda la fluidità del traffico, sia, soprattutto, per tutti gli aspetti legati alla sicurezza.

La nuova rotatoria sarà ubicata in asse all'attuale incrocio, in modo da utilizzare il più possibile superfici esistenti adibite a viabilità.

Oltre ai due bracci della S.S. e del braccio della S.P., vengono previsti altri due bracci per l'inserimento di due nuovi tratti di strade comunali che consentiranno di eliminare i quattro accessi privati esistenti, in modo da garantire funzionalità e sicurezza a tutta l'area d'intersezione.

8. Inquadramento urbanistico

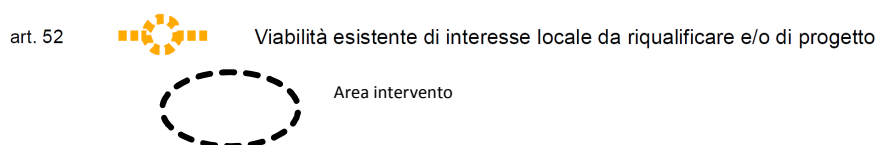
Si fa riferimento all'estratto della Tavola 4b del PAT ed alla Tavola 2.7 del Piano degli Interventi del Comune di Nogara. Si riportano di seguito tali estratti con le relative note.

PAT del Comune di Nogara

Dall'estratto della Tav. 4b del PAT "Carta delle trasformabilità" (fig. 1) si osserva che la S.P. n°20 e la rotonda all'intersezione con la S.S. 12, oggetto della presente relazione, ricadono nella viabilità esistente di interesse locale da riqualificare (art. 52 delle NTA).



Fig. 1



Si riporta l'estratto della tavola 2.7 – “Nogara Nord” del Piano degli Interventi (fig. 2) da cui si evince che l'area d'intervento ricade all'interno del PN/14: Progetto Norma Asse Nord.

Dalle norme tecniche operative del P.I. (pag 103 e segg.) si ricava:

“Il Progetto Norma riguarda un ampio ambito individuato dal PAT come “Area destinata ad interventi per il miglioramento della qualità urbana”. Si tratta di un'area urbanizzata, in parte degradata e caratterizzata dalla presenza di attività dismesse, localizzata in prossimità del bivio ferroviario per Mantova e Verona, a nord del capoluogo. Per la sua natura strategica di ingresso alla città, sollecita l'attuazione di interventi di riqualificazione urbanistica, che ne valorizzino il ruolo di ingresso alla città. Obiettivo del progetto è la trasformazione di un principio insediativo lineare sviluppatosi lungo la strada statale senza un progetto preciso, per successive aggiunte. Il Progetto Norma si propone la realizzazione di un nuovo “viale urbano”, per riorganizzare gli spazi di ingresso al centro di Nogara e “ri-capitalizzare” una parte di città che oggi, malgrado le grandi potenzialità risulta sottoutilizzata e priva di qualità.”

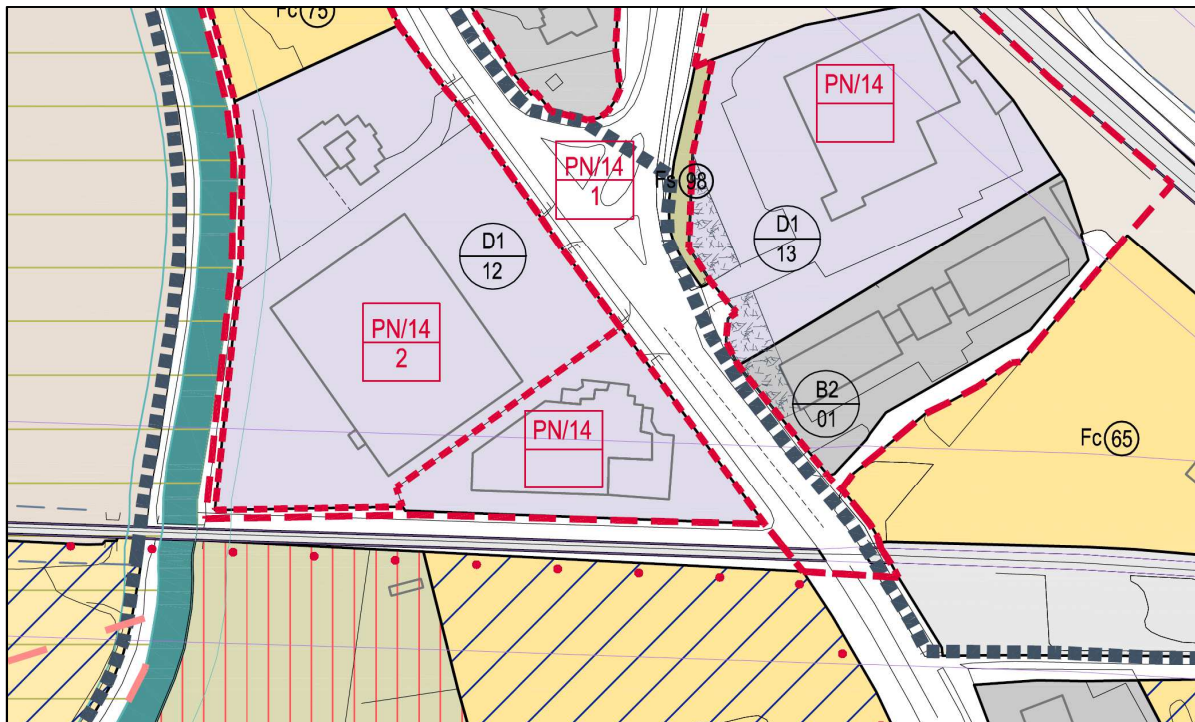


Fig. 2

Per quanto riguarda in particolare la strada (PN/14 -1) le norme tecniche operative indicano come criteri per gli interventi:

“Dovranno essere limitati e organizzati in modo razionale gli accessi carrabili alle aree private, in particolare gli accessi funzionali ad attività commerciali, direzionali o di servizio.

Si dovrà valutare e concordare con l’ente proprietario della strada l’opportunità di:

- realizzare attraversamenti pedonali protetti attraverso elementi spartitraffico, anche allo scopo di ridurre l’ampiezza “percepita” della carreggiata e diminuire la velocità del transito veicolare;
- mettere a dimora alberature lungo entrambi i lati della strada (compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle circolazione) e siepi arbustive tra la carreggiata stradale e gli spazi pedonali e ciclabili)

9. Indennità di esproprio

Il mappale 562 è qualificato come “seminativo” ed è tutto interessato dal fossato e dalle banchine stradali esistenti. Pertanto, si prevede di corrispondere il solo valore venale valutato per le aree agricole.

La regione agraria interessata è la n° 8 della Provincia di Verona. Per l’area agricola classificata come “seminativo” il VAM (valore agricolo medio) è pari a € 4,51.

Per uniformità con i terreni oggetto di esproprio nel 2° stralcio, viene considerato un valore omogeneo per tutte le aree agricole di esproprio. Esso deriva da un valore di mercato rilevato nell’area interessata e che risulta di $12.000 \div 15.000$ /campo veronese. È stato assunto il valore 15.000, che corrisponde a €/mq 4,99, arrotondato a €/mq 5,00.

I mappali 7 e 845 sono classificati come Enti Urbani. Si tratta di porzioni di aree a servizio di fabbricati ad uso produttivo ricadenti nella ZTO D.1.

Il prezzo viene determinato come da deliberazione del commissario straordinario n° 9 del 10/03/2011 (“imposta comunale sugli immobili” – aggiornamento del valore venale delle aree edificabili per l’anno 2011”), applicando una ulteriore rivalutazione ISTAT (utilizzando il calcolo messo a disposizione dall’ISTAT stessa). Da gennaio 2011 (data della rivalutazione di cui alla deliberazione n° 9 del 10/03/2011) a Maggio 2021: coefficiente 1,096. Pertanto, utilizzando la tabella allegata alla deliberazione n° 9 del 10/03/2011 e considerando le aree appartenenti alla zona D1, risulta: $44,00 \times 1,096 = \text{€/mq } 48,22$.

Per il mappale 7, l'area interessata dall'esproprio è esterna alla recinzione del fabbricato. Nessun danno viene arrecato a manufatti o altre pertinenze della proprietà. L'attuale stradina di accesso all'area recintata viene sostituita da una nuova strada di penetrazione.

Per il mappale 845 viene prevista l'applicazione di una maggiorazione per demolizione di alcuni manufatti (recinzione, cancello e altro). Il prezzo totale è pertanto determinato in €/mq 60,00.

Si rileva inoltre quanto segue: l'attività preesistente nel mappale 845 è da tempo chiusa; l'accessibilità dell'area per una riapertura di una attività, o di qualsiasi altro utilizzo, è impedita da disposizioni ANAS e comunali, data l'assenza dei presupposti in termini di sicurezza per la mobilità: pertanto, così come è attualmente, il lotto risulta alquanto deprezzato. L'unica possibilità di dare un accesso regolamentare al lotto è quella di usufruire di un tratto di strada comunale che si immetta nella nuova rotatoria; tale strada viene utilizzata esclusivamente dalle proprietà di cui al mappale 845 e dalla proprietà posta a sud (alla quale, da prescrizioni ANAS viene eliminato l'accesso esistente); analogo trattamento è stato riservato alle varie proprietà poste ad est della S.S.; le modalità di accesso nonché di delimitazione dell'area del mappale 845 che rimane a disposizione della proprietà, potranno essere concordate con la proprietà stessa, come per la disposizione degli spazi e delle funzioni delle superfici scoperte; la realizzazione della rotatoria e del nuovo ramo stradale ovest non danneggiano la proprietà, bensì la valorizzano perché la rendono accessibile, in sicurezza, qualunque sia l'utilizzo che la proprietà stessa intenda farne. Alla luce di tutte le considerazioni sopraesposte, l'indennità di esproprio indicata risulta congrua.