



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 164 DEL 19.12.2016

L'anno **DUEMILASEDIC** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **DICEMBRE**, alle ore **16,54**, nella consueta sala delle adunanze di Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Risultano presenti e assenti, alla deliberazione in oggetto, i consiglieri:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
ROMIZI ANDREA (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 VARASANO LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17 PITTOLA LORENA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 CASTORI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18 MIGNINI STEFANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 LUCIANI CLAUDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19 NUCCIARELLI FRANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 CENCI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20 LEONARDI ANGELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 FRONDUTI ARMANDO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	21 MORI EMANUELA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6 PERARI MASSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22 BORI TOMMASO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 CAMICIA CARMINE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	23 VEZZOSI ALESSANDRA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8 TRACCHEGIANI ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 BORGHESI ERIKA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9 SORCINI PIERO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	25 MICCIONI LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 NUMERINI OTELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 MIRABASSI ALVARO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 VIGNAROLI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 BISTOCCHI SARAH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 MARCACCI MARIA GRAZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 MENCARONI DIEGO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 SCARPONI EMANUELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	29 ARCUDI NILO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 FELICINI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 ROSETTI CRISTINA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 DE VINCENZI SERGIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 GIAFFREDA STEFANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 PASTORELLI CLARA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 PIETRELLI MICHELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Presiede la seduta il **PRESIDENTE Dr. LEONARDO VARASANO**, con l'assistenza del **VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO Dr.ssa LAURA CESARINI**.

Scrutatori designati i Signori Consiglieri

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta G.C. n. 108 del 26.10.2016;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 02.02.2015 è stato approvato, nell'ambito degli interventi previsti nel "PIU' Sicurezza 2", il progetto definitivo della rotatoria all'intersezione tra Via Corcianese, Via Tecchi e Via Quasimodo, in località Santa Sabina;

- con la stessa deliberazione è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 c. 4 della L.R. 11/05, la variante al PRG vigente -Parte Operativa- necessaria alla realizzazione del progetto sopra indicato e disposta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (viabilità di PRG) con contestuale dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ai sensi degli artt. 6, 7, 10, 11, 12 e 13 della L.R. n. 7/2011;

DATO ATTO che:

- ai sensi degli artt.28, 31, 32 c.5, 219, 221 e 225 c. 4 della L.R. 1/2015 sono stati espletati gli adempimenti di deposito, pubblicazione e comunicazione

PROT. n.		del	
Codice Archiv.ne			
Documenti non allegati	-----		
Allegati	N. 3 (in apposito registro)		

OGGETTO:

PIU' SICUREZZA 2 - APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG, P. OPERATIVA, PER LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA VIA CORCIANESE, VIA TECCHI, E VIA QUASIMODO IN LOC.SANTA SABINA - APPOSIZIONE VINCOLO ESPROPRIATIVO E DICHIARAZIONE P.U.

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **30.12.2016**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **09.01.2017**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **30.12.2016** al **13.01.2017** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

PERUGIA, li 16.01.2017
IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Francesco Di Massa
 f.to F. Di Massa

concernenti sia l'adozione della variante che l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

- gli adempimenti di cui sopra sono stati quindi resi noti al pubblico mediante avviso, relativo anche all'apposizione del vincolo espropriativo, pubblicato sul BUR n. 17 del 28.04.2015, all'Albo Pretorio e nel sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione denominata "amministrazione trasparente" in data 30.04.2015, nonché su due quotidiani locali in data 12.05.2015;

- ai sensi dell'art.221,c. 2 e 225 c.4 della L.R.1/2015 l'avvio del procedimento espropriativo è stato altresì comunicato a tutti i proprietari interessati dalla realizzazione dell'opera mediante notifiche individuali;

- ai sensi dell'art. 28, c. 2 della L.R.1/2015 l'avvenuto deposito della variante presso la Segreteria Comunale è stato comunicato all'Azienda Sanitaria Locale con nota PEC prot.llo n.76719 del 04.05.2015;

- l'Azienda Sanitaria Locale, con nota prot.llo n. 104839 del 17.06.2015 ha reso la verifica di carattere igienico-sanitario, rilasciando parere favorevole;

ATTESO che:

- a seguito delle forme di pubblicità espletate ai sensi dei predetti artt. 28, 221 e 225 della L.R. n. 1/2015 non sono pervenute osservazioni e repliche relativamente alla variante adottata; è pervenuta, nei termini di legge, n. 1 osservazioni concernente l'apposizione del vincolo espropriativo (acquisita al prot.llo n.94130 del 29.05.2015) allegata al presente atto (All.1) con la quale l'osservante avanzava una proposta di corresponsione dell'indennità di esproprio mediante compensazione con cubatura a destinazione Spr;

- la proposta dell'osservante è stata valutata dall'Amministrazione e considerata non proporzionale all'effettivo valore di esproprio; pertanto è stata elaborata, sulla base di una stima della indennità di esproprio, una diversa ipotesi di compensazione, formalizzata con nota della U.O. Mobilità e Infrastrutture, prot. 128691 del 14.7.2016, sulla base:

- dei presupposti normativi stabiliti dalla L.R. 12/2013 e recepiti dalla L.R. 1/2015 in materia di perequazione, premialità e compensazioni; in particolare dell'art. 46 della predetta legge 1/15 che stabilisce che: *"la quantità edificatoria compensativa è pari al corrispondente valore pecuniario che spetta in caso di corresponsione dell'indennità monetaria di esproprio"* (art 46, comma 2); in caso di accettazione della compensazione *"è riconosciuto un aumento del 30%, come premialità, rispetto al valore complessivo come determinato"* (art 46, comma 3);
- dei valori determinati, sulla base delle suddette disposizioni normative, dal Consiglio Comunale con atto del n. 18 del 10.03.14, per regolamentare le modalità operative e i criteri in base ai quali attivare meccanismi compensativi, anche a fronte di procedure espropriative;

- rispetto a tale proposta l'osservante, con nota prot. 134214 del 22.7.2016, si è espresso favorevolmente, fermo restando l'onere a carico del Comune, già computato nel progetto, del ripristino di tutte le opere (recinzione, cancelli, serbatoio ecc.) che verranno demolite per la costruzione della rotatoria;

Preso atto che:

- la suddetta proposta di compensazione, come meglio riportato nell'allegata stima redatta alla U.O Urbanistica (All.2) ,

prevede un valore di cessione aree (totale indennità esproprio), pari ad € 36.902,10 da cui si ottiene, secondo i parametri economici dettati con la richiamata DCC 18/14 nonché i prezzi unitari fissati ai fini ICI, una cubatura pari a mc 264;

- ai sensi dell'art. 46 della L.R. 1/2015, in caso di accettazione della compensazione proposta, è riconosciuto un incremento premiale del 30% e quindi la cubatura complessiva (compensativa e premiale) da riconoscere è pari a mc. 343;

- l'area dove allocare la suddetta potenzialità (Foglio 263 particella 1916), di proprietà della società esproprianda Effe Erre srl, è classificata dal PRG "B2" ed è strettamente adiacente a quella oggetto di esproprio;

- ai sensi del comma 4 dell'art. 46 i valori delle compensazioni e delle premialità vengono definite sulla base di perizie tecnico estimative e sono deliberate dal Comune;

- in base alla richiamata deliberazione consiliare n. 18/2014 in ipotesi di compensazione in sostituzione di procedimento espropriativo si dovrà procedere all'adozione di una apposita variante al PRG;

- pertanto dovrà essere predisposta, contestualmente all'approvazione della variante in oggetto, una specifica variante al PRG, Parte operativa, di natura compensativa avente ad oggetto l'area B2 in località Santa Sabina dove sarà allocata la potenzialità edificatoria come sopra determinata;

CONSIDERATO che:

- la proposta compensativa, così come illustrata, è da ritenere accoglibile e conveniente, in quanto realizza l'effetto di consentire con minori oneri per l'Amministrazione l'acquisizione delle aree necessarie per realizzare l'opera in oggetto;

- con nota prot. 162119 del 12.9.2016 (All.3) la U.O. Mobilità e Infrastrutture si è espresso favorevolmente alla procedura compensativa;

- sussistono tutti i presupposti per poter esprimersi favorevolmente sulla proposta compensativa illustrata;

Ritenuto necessario rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000 al fine di dare corso nei tempi più brevi agli adempimenti di pubblicazione della variante in oggetto;

Visti:

- i pareri favorevoli di regolarità tecnica espressi, ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000, dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica Arch. Franco Marini e dal Dirigente U.O. Mobilità e Infrastrutture Ing. Leonardo Naldini;

- il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari e di Controllo Dr. Mirco Rosi Bonci;

Dato atto del parere espresso dalla III Commissione Consiliare Permanente, competente per materia;

Udita la relazione del Presidente della III Commissione Consiliare Permanente, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

. . . O M I S S I S . . .

Con 22 voti favorevoli (Arcudi, Castori, De Vincenzi, Leonardi, Marcacci, Miccioni, Mirabassi, Numerini, Perari, Romizi, Varasano, Bistocchi, Cenci, Felicioni, Luciani, Mencaroni, Mignini, Nucciarelli, Pastorelli, Pittola, Tracchegiani, Vignaroli), 3 astenuti (Giaffreda, Rosetti, Pietrelli) espresso con sistema di votazione elettronico dai 25 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- di dare atto che sono stati espletati gli adempimenti di deposito, pubblicazione e comunicazione previsti dagli artt. 28, 221 e 225 della L.R. n. 1/2015 concernenti la variante urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera conseguenti al progetto definitivo della rotatoria all'intersezione tra Via Corcianese, Via Tecchi e Via Quasimodo, in località Santa Sabina prevista tra gli interventi nel "PIU' Sicurezza 2";
- di dare atto che a seguito di detti adempimenti e delle previste forme di pubblicità non sono pervenute osservazioni e repliche relativamente alla variante adottata mentre è pervenuta una osservazione in ordine all'apposizione del vincolo espropriativo acquisita al protocollo n.94130 del 29.05.2015 di questa amministrazione ed allegata al presente atto (All.1);
- di prendere atto della stima indennità di esproprio e determinazione delle quantità edificatorie compensative redatta dalla U.O Urbanistica (All.2) e delle controdeduzioni espresse, con nota prot. n. 162119 del 12.9.16 (All.3), dalla U.O. Mobilità e Infrastrutture di questo Comune, in relazione alla osservazione pervenuta;
- di esprimersi favorevolmente, sulla base della suddetta relazione di stima e nota prot.162119/16, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 1/2015, all'ipotesi compensativa, così come illustrata in narrativa;
- di dare atto che, in base alla richiamata deliberazione consiliare n. 18/2014, in ipotesi di compensazione in sostituzione di procedimento espropriativo si dovrà procedere all'adozione di una apposita variante al PRG e che pertanto dovrà essere predisposta, contestualmente all'approvazione della variante in oggetto, una specifica variante al PRG, Parte Operativa, di natura compensativa avente ad oggetto la superficie di "atterraggio" B2 in località Santa Sabina sulla quale allocare le quantità edificatorie attribuite a titolo di compensazione;
- di confermare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 212 c.4, 218 e 222 della L.R. 1/15, l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica di che trattasi, già deliberata con la richiamata DCC 12/15, non essendo intervenuta alcuna modifica allo stesso progetto;
- di approvare, ai sensi dell'art. 32 c.5 e dell'art.212,c.4 della L.R. 1/15, la relativa variante al PRG, Parte Operativa, per la realizzazione dell'opera di cui trattasi, costituita dalla documentazione appresso elencata:
 - Relazione;
 - PRG parte operativa vigente e modificato - Tavola 2/3 – Insediamenti urbani e periurbani;
 - Relazione geologica
 - Relazione acustica
- di richiamare, come parte integrante e sostanziale del presente atto gli elaborati di variante sopra indicati, come già allegati alla precedente DCC n.12/15, che non vengono allegati al presente atto in quanto rimasti invariati;
- di disporre, ai sensi degli artt. 212,c.4, 218 c.1 e 222, c. 1 lett. a) della L.R. n.1/2015, che gli immobili come individuati nel piano particellare già approvato con atto del C.C. n. 12/15, sono sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio con contestuale dichiarazione di pubblica utilità per la realizzazione dell'opera "rotatoria all'intersezione tra Via Corcianese, Via Tecchi e Via Quasimodo, in località Santa Sabina";

-di dare atto, ai sensi degli artt. 218, c.1, 222 c.1 e 224, c.7 della L.R. 1/2015, che la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera diverrà efficace contestualmente al vincolo preordinato all'esproprio a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione del presente atto sul BUR, ai sensi e per gli effetti degli artt. 32, c.5, 31,c.3 e 30,c. 3 della L.R. 1/2015; il decreto di esproprio verrà emanato nel termine di cinque anni decorrenti dall'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità;

Escono dall'aula il Consigliere Perari e il Sindaco Andrea Romizi.

I presenti sono 23.

Indi, attesa l'urgenza, su proposta del Presidente, con 20 voti favorevoli (Arcudi, Castori, De Vincenzi, Leonardi, Mar-cacci, Miccioni, Mirabassi, Numerini, Pittola, Varasano, Bistocchi, Cenci, Felicioni, Luciani, Mencaroni, Mignini, Nuc-ciarelli, Pastorelli, Tracchegiani, Vignaroli), 3 astenuti (Giaffreda, Rosetti, Pietrelli), espressi con sistema di votazione elettronico dai 23 Consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, com-ma 4, D.Lgs. 267/2000, al fine di dare corso nei tempi più brevi agli adempimenti di pubblicazione della variante in og-getto;

COMUNE DI PERUGIA - ANC. PG.001
 Prot. 2015/0094130 del 29/05/2015 ore 10:15

Mitt: EFFE ERRE S.R.L.
 Ass: Ufficio Espropri
 Class: 10.10.01



Al Sig. Sindaco del Comune di Perugia
Area governo e sviluppo del territorio
U.O. 48 – 03 Urbanistica
U.O. Mobilità ed Infrastrutture

Oggetto : **“OSSERVAZIONI – ROTATORIA VIA CORCIANESE-VIA TECCHI
 VIA QUASIMODO, IN LOC. SANTA SABINA
 Risposta alle Notifiche n° 3066-3067-3068 del 22/04/2015 e proposta
 per cessione bonaria dei terreni oggetto di procedimento
 espropriativo.**

I sottoscritti Rossi Renzo, in proprio e quale legale rappresentante della società EFFEERRE srl, Rossi Francesco e Rossi Giada, in qualità di proprietari della part.lla 97,1916, 98, 567, 1528, 2134 ciascuno per i propri diritti.

Vista la notifica di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di p.u. dell'opera "rotatoria via Corcianese, via Tecchi, via Quasimodo in località S.Sabina", che prevede l'esproprio di porzioni immobiliari di proprietà dei sottoscritti;

Vista la variante al PRG contestualmente adottata di cui alla DCC n. 12/2015;
 Visti i pregressi confronti e gli incontri tecnici intercorsi;

PROPONGONO A QUESTO COMUNE

- 1) la cessione volontaria delle aree oggetto di esproprio, secondo i seguenti parametri economici, già indicati come congrui dal competente Ufficio Espropriazioni :

Cessione aree oggetto di esproprio

Foglio	Part.lla	Destinazione PRG	Superficie di Esproprio	Valore unitario €/mq	Valori complessivi
C.T. n. 263	n. 1916/parte	B2	Mq. 151	€/mq 23,00	€ 3.473,00
C.T. n. 263	n. 97/parte	B2	Mq. 330	€/mq 50,00	€ 16.500,00
C.F. n.263	n. 1528/parte	B2	Mq. 19	€/mq 50,00	€ 950,00
C.T. n. 263	n. 98/parte	Ppu	Mq. 636	€/mq 7,00	€ 4.452,00
C.T. n. 263	n. 567	Ppu	Mq. 185	€/mq 7,00	€ 1.295,00
Soprassuolo/opere indennizzabili presenti nelle particelle 98 e 567 (Ppu) : tratto di recinzione + 2 cancelli					€ 6.130,00
TOTALE ESPROPRIO					€ 32.800,00
Compenso forfettario relativo all'abbassamento del valore dei negozi presenti nelle partic. 97 e 1528 causato dall'esproprio di aree vitali per la funzionalità degli stessi (aree di parcheggio) pari al 5% del valore immobiliare dei negozi				Negozi mq 630 x € 1000/mq = €. 630.000,00 x 5%	€ 31.500,00

A fronte delle anzidette proposte di cessione ed ipotizzando un valore unitario, per la destinazione a Servizi Privati (Art. 104 T.U.N.A.), per la zona di S. Sabina, di circa €/mc 93,60 derivante dal valore unitario ricavato dalle tabelle per il calcolo dell' I.M.U. presenti sul sito del Comune di Perugia pari a €/mc 117,00 – il 20% che è la riduzione adottata attualmente dall'Agenzia delle Entrate per stime di terreni di pari qualità urbanistica per un minimo adeguamento all'andamento del mercato immobiliare, i sottoscritti

**PROPONGONO CHE IL VALORE DELLE PREDETTE CESSIONI IMMOBILIARI
SIA CORRISPOSTO MEDIANTE COMPENSAZIONE**

Con le seguenti modalità :

- 1) corresponsione dell'indennità di esproprio **mediante compensazione** con cubature/SUC di valore pari alla complessiva indennità di esproprio, aumentata del 30% come per legge (art. 46 L.R. 1/2015) :
cubature da collocare sulla parte residua della part.lla n. 1916 di proprietà della società e con destinazione a Servizi Privati (Art. 104 T.U.N.A.)

€ 32.800,00 + 30% = € 42.640,00
€ 42.640,00 / €/mc 93,60 = mc. 456

Chiaramente al suddetto valore andrà aggiunto l'attuale valore della parte residua della particella 1916 in quanto la stessa è di nostra proprietà che risulta pari a :
mq. 1911 – (area espropriata mq. 151) = mq. 1760 x €/mq. 23,00 = € 40.480,00
€ 40.480,00 / €/mc 93,60 = mc. 432

Riepilogando :

Totale mc. di Spr da collocare sulla parte residua della particella 1916 = mc. 888

- 2) corresponsione dell'indennità riferita al compenso forfettario relativo all'abbassamento del valore dei negozi presenti nelle partic. 97 e 1528 causato dall'esproprio di aree vitali per la funzionalità degli stessi (aree di parcheggio) pari al 5% del valore immobiliare dei negozi **mediante compensazione** con cubature/SUC di valore pari al complessivo compenso forfettario :
cubature da collocare sulla part.lla n. 347 di proprietà della società e con destinazione a Servizi Privati (Art. 104 T.U.N.A.)
€ 31.500,00 / €/mc 93,60 = mc. 337

Chiaramente al suddetto valore andrà aggiunto l'attuale valore della particella 347 in quanto la stessa è di nostra proprietà che risulta pari a :
mq. 2310 x €/mq. 3,00 = € 6.930,00
€ 6.930,00 / €/mc 93,60 = mc. 74

Riepilogando :

Totale mc. di Spr da collocare sulla particella 347 = mc. 411

Resta inteso che il ripristino del tratto di recinzione e dei due cancelli presenti nell'ambito dell'esproprio delle particelle 98/parte e 567 entrambi classificate (Ppu) visto l'indennizzo previsto, sarà a carico dei sottoscritti, mentre per quanto riguarda tutte le opere sia di soprassuolo che di sottosuolo presenti nell'ambito dell'esproprio delle particelle 1916/parte, 97/parte e 1528/parte attualmente classificate (B2) dovranno essere ripristinate in ogni loro parte dall'Amm. Comunale con le stesse caratteristiche di quelle attuali.

Qualora l'amministrazione non ritenesse di accogliere globalmente quanto proposto gli scriventi si riservano ogni azione in ordine al procedimento di esproprio e alla determinazione dell'indennità stessa non potendosi considerare acquiescenti ai valori indicati e neanche alla compensazione proposta.

Distinti saluti.

Perugia li 28/05/2015

EFFEERRE s.r.l.
Via Cordianese, 182 Tel. 075/5171080
ROSSI RENZO GIADA
partita IVA 01902510542

ROSSI FRANCESCO

ROSSI GIADA



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

ROTATORIA LUNGO VIA CORCIANESE IN LOC.TÀ SANTA SABINA
STIMA INDENNITÀ DI ESPROPRIO E DETERMINAZIONE QUANTITÀ EDIFICATORIE
COMPENSATIVE EX L.R.1/2015 e DCC n.18/2014

PREMESSA

La presente stima viene redatta al fine di determinare l'indennità di esproprio dei terreni occorrenti per la realizzazione della rotatoria in oggetto ed al fine di determinare le quantità edificatorie da corrispondere in via sostitutiva dell'indennità stessa, a termini dell'art. 46 e dell'art.39,c.2 della L.R. n.1 del 21.01.2015.

In base alle norme predette sono quantità edificatorie derivanti da compensazione quelle attribuite in via sostitutiva o integrativa dell'indennità di espropriazione ed acquisite con l'atto di cessione volontaria. Costituisce difatti cessione di quantità edificatoria il trasferimento di dette quantità tra soggetti pubblici e privati, tra privati stessi e, in particolare, l'attribuzione delle stesse da parte del Comune come corrispettivo per la realizzazione di opere o lavori pubblici, o acquisto di beni immobili, anche mediante procedura espropriativa. L'attribuzione della quantità edificatoria – derivante da compensazione- operata nell'ambito del procedimento espropriativo per pubblica utilità comporta la consegna dei beni oggetto di cessione volontaria in favore del Comune. I valori delle compensazioni e delle premialità vengono definite sulla base di perizie tecnico estimative e sono deliberate dal Comune. La presente stima viene pertanto redatta in applicazione delle disposizioni sopra indicate e dei criteri tecnico/ operativi già approvati da questo Comune con DCC n.18 del 10.03.2014, con la quale sono stati indicati i criteri ed i valori parametrici ai fini dell'attuazione delle norme compensative e premiali. L'operazione comporta un doppio livello estimativo:

1. LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO in ragione delle vigenti e specifiche disposizioni di legge (DPR n.327/2001 e L.R. 1/2015)

2. LA DETERMINAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE COMPENSATIVE (L.R. 1/2015 e DCC n.18/2014)

1. DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

1.1 CRITERI DI STIMA

Come previsto dalla vigente normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità - D.P.R. 8.06.2001 n.327 e L.R. Umbria 21.01.2015 n.1- ed a seguito della sentenza della corte Costituzionale n.181/2011, l'indennità di esproprio deve essere commisurata al valore pieno di mercato del bene, sia in caso di area edificabile che in caso di area sprovvista di tale requisito. Poiché la valutazione di un'area edificabile è improntata a criteri e valori differenti rispetto a quelli di un'area non edificabile, è di preliminare importanza accertare a quale categoria appartenga l'area oggetto di stima.

In base alla normativa richiamata un'area possiede i requisiti di edificabilità privata qualora sia così classificata dai relativi strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza

Palazzo G. Grossi – Piazza Morlacchi – 06100 Perugia Tel. 0039 75 5774300 - fax 0039 75 5728273 e-mail:f.marini@comune.perugia.it



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

dell'edificabilità legale. In particolare, a norma del combinato disposto degli artt. 32,1°c. e 37 del citato D.P.R. n.327/2001 *“l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del Decreto di Esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista...”*

In presenza di terreni a destinazione propriamente agricola, l'indennità è determinata, a norma dell'art.230 lett.f e 233 della L.R.1/2015, in base al criterio del valore agricolo del predio, con riferimento, in sede provvisoria, ai valori agricoli individuati per tipo di coltura e regione agraria dalla competente Commissione Regionale.

In presenza di terreni non a destinazione agricola ma comunque privi di potenzialità edificatoria privata, ricadenti, per lo più, nelle aree destinate a servizi (art.232 della L.R.1/2015), l'indennità è determinata in termini non edificabili come indicato dalla norma regionale (art.232 della L.R.1/2015) e dalla consolidata giurisprudenza della Cassazione (15401/2013), sulla base di un valore intermedio tra quello edificabile e quello agricolo. Detti cespiti saranno valutati, come indicato dalla stessa Corte Costituzionale con decisione n. 181/2011 *“tenendo conto delle obiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini dell'area in relazione alle utilizzazioni ulteriori e diverse da quelle propriamente agricole, intermedie tra le stesse e quelle edificatorie consentite dalla normativa vigente e conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica, previe le opportune autorizzazioni amministrative”*. Sul punto si richiama anche la nota di indirizzo della U.O. Urbanistica prot. n.215470 del 27/11/2013.

In presenza di terreni dotati di edificabilità legale l'indennità è determinata con riferimento alle caratteristiche specifiche e di PRG del bene ed in ragione dei parametri approvati da questo Comune per la valutazione delle aree edificabili ai fini ICI. Sarà altresì necessario e preliminare accertare la presenza o meno di “edificabilità effettiva”, quale attitudine del suolo ad essere concretamente sfruttato a fini edificatori in quanto l'edificabilità può essere ridotta o addirittura esclusa sia dalle caratteristiche morfologiche del suolo che da altre circostanze ostative di fatto come l'insufficiente dimensione dell'area, l'esaurimento dell'edificabilità da parte delle costruzioni già realizzate, gli indici di fabbricabilità della zona, la distanza da opere pubbliche limitrofe o da costruzioni su fondi vicini nonché, in generale, da tutte le disposizioni urbanistiche riguardanti altezze, cubature, superfici coperte, distanze, zone di rispetto, indici di fabbricabilità i quali vengono perciò a completare i presupposti necessari a conferire natura edificatoria ad un'area.

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO

Per l'espletamento dell'incarico l'Ufficio ha provveduto all'esecuzione di un sopralluogo volto alla ricognizione dei beni e alla valutazione dello stato di fatto e di diritto degli stessi.



Comune di Perugia
 Area Governo e Sviluppo del Territorio
 U.O. Urbanistica

I terreni individuati in perizia sono ubicati nel quartiere di Santa Sabina, in prossimità dell'esistente incrocio viario tra la Strada Corcianese e Via Bonaventura Tecchi e sono necessari alla trasformazione del predetto incrocio in rotonda e marciapiedi. Tali aree sono, in parte, aree interne agli edifici esistenti ed alle loro recinzioni ed adibiti a marciapiede e piazzale; in parte sono porzioni di verde limitrofe alla viabilità esistente e, in minima e trascurabile parte, già destinati a viabilità. Su parte dei terreni sono presenti delle alberature e delle recinzioni metalliche.

Tali aree sono così censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Perugia, e così destinate dal vigente PRG (senza tener conto del vincolo preordinato all'esproprio):

Proprietà: Rossi Renzo

Foglio	Part.IIIa	PRG	Superficie di Esproprio
C.F. n. 263	n. 97/parte	B2- min. viabilità	Mq. 330

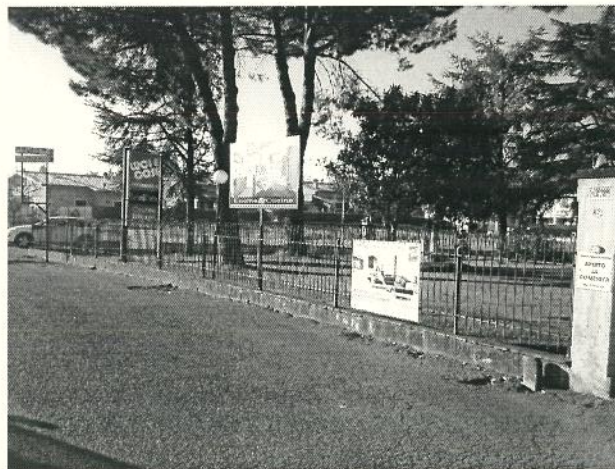
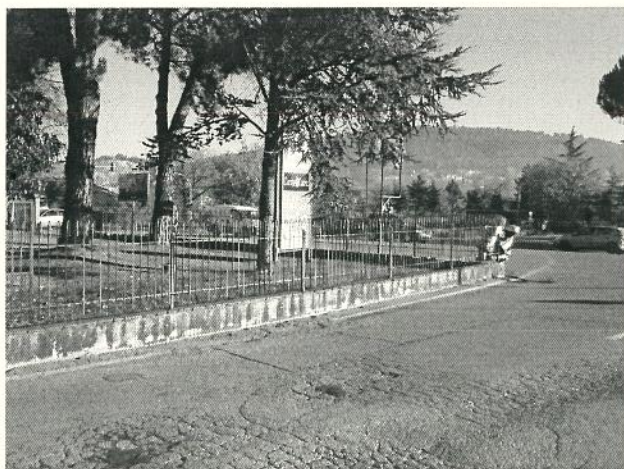
Proprietà: Effere S.r.L. con sede in Perugia

Foglio	Part.IIIa	Qualità	Superficie di Esproprio
C.T. n. 263	n. 1916/parte	B2	Mq. 151
C.T. n. 323	n. 98/parte	Ppu- min. viabilità	Mq. 636
C.T. n. 323	n. 567/parte	Ppu	Mq. 185

Proprietà: Effere S.r.L. con sede in Perugia, Rossi Giada, Rossi Francesco

Foglio	Part.IIIa	Qualità	Superficie di Esproprio
C.F. n. 263	n. 1528/parte	B2	Mq. 19

Si allega documentazione fotografica:





Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio
U.O. Urbanistica



1.3 DESTINAZIONI DI PRG – DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ

In base al vigente P.R.G. del Comune di Perugia e per i criteri legali sopra riportati al punto n.1.1.:

- **non posseggono potenzialità edificatoria** privata i terreni destinati a **Ppu** (art. 123 del TUNA), part.lla nn.567/p e 98/p.

- **risultano viceversa legalmente edificabili** i terreni destinati a **B2** (art. 88 del TUNA), part.lla nn.1528/p, 1916/p e 97/p, anche se, nella fattispecie, sprovvisti di potenzialità edificatoria di fatto. Il tutto come appresso indicato.

a) **le part.lla nn. 97/p e 1528/p, destinazione di PRG "B2"**, sono aree interne agli edifici esistenti ed alle loro recinzioni ed adibiti in parte a marciapiede e piazzale. Dal momento che la volumetria risulta già sfruttata detti terreni saranno stimati in base al loro valore di mercato, in ragione del soprassuolo esistente, ma come bene privo di potenzialità edificatoria di fatto.

b) **la part.lla n. 1916/p, destinazione di PRG "B2"**, ha già trasferito la propria potenzialità edificatoria su altro terreno e, pertanto, l'esproprio non comporterà alcuna sottrazione di volumetria, anch'esso sarà stimato in base al valore di mercato, come bene privo di potenzialità edificatoria di fatto.

c) **le part.lla nn. 98/p e n.567/p, destinazione di PRG Ppu (Parco pubblico)**, risultano legalmente non edificabili per quanto esposto in premessa. Le stesse saranno stimate in base al loro valore di mercato tenendo conto delle obiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini dell'area in relazione alle utilizzazioni ulteriori e diverse da quelle propriamente agricole, intermedie tra le stesse e quelle edificatorie, come consentite dalla normativa vigente.

Sono riportati in allegato gli stralci degli strumenti urbanistici che specificano la caratterizzazione delle aree in cui ricadono i beni oggetto di stima.



Comune di Perugia
Area Governo e Sviluppo del Territorio
U.O. Urbanistica

1.4 - VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la determinazione del Valore di mercato dei terreni, tutti sprovvisti, per quanto sopra osservato, di potenzialità edificatoria privata si provvede a determinare:

A) VALORE INTRINSECO DEL TERRENO

B) VALORE DEL SOPRASSUOLO

A) VALORE INTRINSECO DEL TERRENO

a) Part.lla nn. 97/p e 1528/p

Le aree oggetto di valutazione, aventi destinazione urbanistica B2 ed in minima parte Viabilità di P.R.G. (circa 5 mq), si presentano come facente parte di una area recintata posta nelle vicinanze delle unità immobiliari urbane di proprietà della medesima, catastralmente individuata come corte delle stesse.

Nella determinazione del valore di mercato del terreno si è considerata una valutazione che si rapporta percentualmente al valore unitario delle unità abitative della zona: per le aree destinate a *giardino - cortile* tale percentuale viene generalmente calcolata in misura compresa tra 2% - 10% (vedi Codice delle Valutazioni Immobiliari – Ferrero – Sogini - Tirri , pag. 164). I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniscono, per il centro in esame e per la tipologia di edifici non intensivi e in normale stato di manutenzione, il *range* di €/mq 1.350,00-1.600,00, la cui media è pari ad €/mq 1.475,00,00.

Il valore minimo di un'area destinata a *giardino - cortile*, definito in misura pari al 2% del valore dell'edificato, risulta pertanto pari a €/mq. 29,50:

Nel caso specifico l'area oggetto di esproprio, interna alla recinzione dell'intera proprietà Rossi Renzo, pur a ridosso della viabilità, risulta essere comunque molto vicina all'abitazione privata e alle attività commerciali. Per tali caratteristiche si ritiene di indicare il valore dell'area in **€/mq. 50,25**, corrispondente a circa il 3,4% di incidenza della corte in questione rispetto all'edificato.

b) Part.lla n. 1916/p

L'area oggetto di valutazione, avente destinazione urbanistica B2, si presenta come facente parte di una area non recintata posta nelle vicinanze di unità immobiliari urbane, non catastralmente individuata come corte delle stesse.

Ai fini estimativi questa condizione consente di poter comunque valutare il bene come *giardino - cortile* di un fabbricato urbano a condizione però che vengano apportate specifiche riduzioni parametriche alle effettive e concrete caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per quanto indicato al punto precedente il valore minimo di un'area destinata a *giardino - cortile*, definito in misura pari al 2% del valore dell'edificato, risulta pertanto pari a €/mq. 29,50.



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio
U.O. Urbanistica

Nel caso specifico l'area oggetto di esproprio è esterna alla recinzione delle altre unità immobiliari, è non censita catastalmente come corte ed incolta. Per tali caratteristiche si ritiene che il valore minimo a *giardino - cortile* sopra determinato deve essere ribassato di circa il 22%.

Il valore unitario del terreno risulta pertanto pari a **€/mq. 23,10**

c) Part.lla nn. 98/p e 567/p

Il valore di mercato di tale terreno, avente destinazione urbanistica Ppu ed in minima parte Viabilità di P.R.G. (circa 10 mq) viene determinato con metodo sintetico/comparativo e quindi mediante il confronto con i prezzi reperiti sul mercato privato e quelli adottati dall'Amministrazione per terreni con consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, non sussistendo un rilevante mercato privato di riferimento per terreni con tale destinazione.

Trattandosi di area a destinazione "non edificabile" ma inserita in contesto edificato in parte residenziale ed in parte commerciale e quindi potenzialmente idoneo ad utilizzi diversi da quello propriamente agricolo ed in considerazione della posizione limitrofa alla strada, della morfologia e destinazione e la limitata estensione dei beni si ritiene che il valore unitario dei terreni oggetto di esproprio può essere indicata pari a **€/mq 7,00.**

B) VALORE DEL SOPRASSUOLO

Ai fini di quantificare il valore del soprassuolo, si prende atto della consistenza dello stesso.

1. Efferre S.r.L. con sede in Perugia

(Fog. 263 - Part.lla 98/p e 567/p)

Sull'immobile sono presenti tratti di recinzione autorizzata, costituita da paletti in ferro e rete metallica e due cancelli in ferro di tipo scorrevole. L'ufficio scrivente ha provveduto, al fine, a quantificare il valore di dette opere, a calcolare il costo di ricostruzione delle stesse a nuovo, opportunamente vetustato, dal quale si evince un valore pari ad **€ 6.130,00** [150 mt x €/ml 28,20 x 0,74 (recinzione) + € 3.000,00 (cancelli)]

2. Rossi Renzo

(Fog. 263 - Part.lla 97/p)

Nella particella sopra indicata sono presenti n. 2 piante adulte di Pino Marittimo

Il corrispettivo per le piante appena elencate risulta essere pari ad **€ 4.000,00** (€ 2.000,00 x 2)

1.5 – DETERMINAZIONE RIEPILOGATIVA INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto fin qui esposto e per le risultanze del metodo estimale adottato, si aggiunge e precisa quanto segue.

La valutazione è stata eseguita intendendo gli immobili nella piena proprietà, liberi da vincoli di ogni genere, legalmente inedificabili ovvero privi di edificabilità di fatto, come sopra accertato.



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

Tanto premesso, inteso lo scopo del presente elaborato, visti i risultati del calcolo estimativo, si ritiene che il più probabile **valore di esproprio dei terreni** in oggetto, possa esser indicato come appresso:

DITTA	C.T PERUGIA FOGLIO 263	PRG	SUP. MQ	INDENNITA'
ROSSI RENZO	97/parte e.u. corte	B2	330 x €/mq 50,25	€ 16.582,25
	alberature			€ 4.000,00
TOTALE INDENNITÀ ROSSI				€ 20.582,25
EFFE ERRE SRL	98/parte	PPU	636 x €/mq 7,00	€ 4.452,00
	567	PPU	185 x €/mq 7,00	€ 1.295,00
	1916/parte	B2	151 x €/mq 23,10	€ 3.488,10
	recinzioni, cancelli			€ 6.130,00
TOTALE INDENNITÀ EFFE ERRE				€ 15.365,10
EFFE ERRE SRL, ROSSI GIADA, ROSSI FRANCESCO	1528/ parte e.u. corte	B2	19 x €/mq 50,25	€ 954,75
TOTALE INDENNITÀ EFFE ERRE E ALTRI				€ 954,75
TOTALE INDENNITA'				€ 36.902,10

2. DETERMINAZIONE QUANTITÀ EDIFICATORIE COMPENSATIVE

Questa amministrazione ha previsto, su richiesta ed adesione dei soggetti espropriandi, la definizione dell'indennità di esproprio in quantità edificatorie compensative secondo l'istituto dettato dal citato art.46 della L.R. 1/2015 ed in base ai valori parametrici approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2014.

Tale potenzialità è da allocare sulla particella n. 1916 del Foglio n.263, in località Santa Sabina, di proprietà Effe Erre srl, censita B2 e quindi sull'area strettamente adiacente a quella oggetto di esproprio .

La deliberazione n.18/2014 individua i criteri ed i valori parametrici ai fini dell'attuazione delle norme compensative e premiali, in particolare l'allegato n. 2 individua i valori parametrici/ unitari dei terreni a destinazione edificabile, distinti per zone omogenee del territorio.

In base a detti parametri la destinazione urbanistica "B2", nella zona di Santa Sabina, ha un valore unitario di €/mq 140,00 da cui si ottiene la seguente cubatura compensativa complessiva, in base ai criteri dettati dalla citata DCC 18/2014:

$$\text{CUBATURA di compensazione MC 264} = \frac{\text{Valore esproprio} = 36.902,10}{\text{Valore unitario cubature €/mq 140,00}}$$

cubatura compensativa mc 264

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 1/2015, in caso di accettazione della compensazione proposta, è riconosciuto un incremento premiale del 30% e quindi:

cubatura compensativa mc 264 x 1,30 = cubatura totale (compensativa e premiale) mc 343



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

Dal momento che l'indennità di esproprio concerne diverse proprietà immobiliari, nella tabella seguente è riepilogata l'indennità di esproprio per ogni singola ditta e la relativa cubatura compensativa:

DITTA	C.T PERUGIA FOGLIO 263	CDU	SUP. MQ	INDENNITA'	CUBATURA COMPENSATIVA B2 (€/mc 140,00)
ROSSI RENZO	97/parte e.u. corte	B2	330	€ 16.582,25	MC 133 x 1,3= Mc 173
	alberature			€ 4.000,00	
TOTALE INDENNITÀ				€ 20.582,25	
EFFE ERRE SRL	98/parte	PPU	636	€ 4.452,00	MC 124 x 1,3= Mc 161
	567	PPU	185	€ 1.295,00	
	1916/parte	B2	151	€ 3.488,10	
	recinzioni, cancelli			€ 6.130,00	
TOTALE INDENNITÀ				€ 15.365,10	
EFFE ERRE SRL, ROSSI GIADA, ROSSI FRANCESCO	1528/ parte e.u. corte	B2	19	€ 954,75	MC 7 x 1,3 = Mc 9
TOTALE INDENNITÀ' E CUBATURE				€ 36.902,10	MC 264 x 1,3= MC 343

Perugia li, 12/10/2016

ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICI
PROTEZIONE MANUTENTIVO
Franco Marini

U.O. Urbanistica
Il Dirigente
(Arch. Franco Marini)

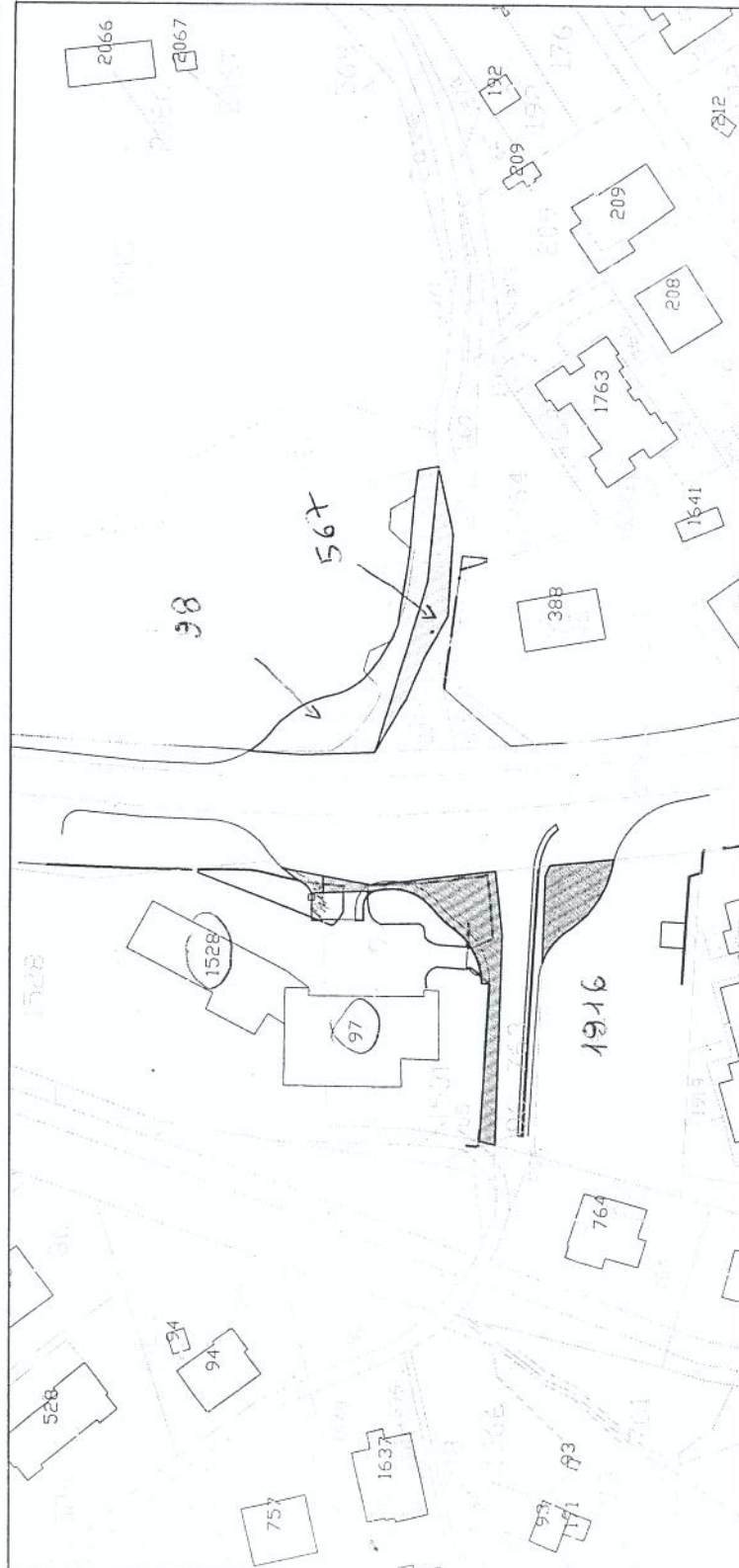
Allegati


- Elaborato planimetrico;
- CDU
- Stralcio valori DCC 18/2014

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

N.	PROPRIETA' CATASTALE	CATASTO TERRENI VICENTE			PARTICELLE D'ESPROPRIO		Superfici parziali con destinazione PPU	B2	CONFINI delle particelle di esproprio		
		folgio part.	Superficie	Qualità	Classe	Sup. Totale			Particella provvisoria definitiva	Particella	orientamento
1	ROSSI RENZO	263	97	1960	URB	329,95	97/A	329,95		nord	EFFE ERRRESrl
										est	STRADA CORCIANESE
										sud	COMUNE PERUGIA
2	EFFERRE SRL	263	1916	1911	PASCOLO	151,21	1916/a	151,21		ovest	EFFE ERRRESrl
										est	COMUNE PERUGIA
										est	STRADA CORCIANESE
										sud	
										ovest	
3	EFFERRE SRL	263	98	4015	PASCOLO	636,31	4015/a	636,31		nord	EFFE ERRRESrl
										est	EFFE ERRE
										sud	STRADA
										ovest	STRADA CORCIANESE
4	EFFERRE SRL	263	567	185	PASCOLO	185	4160/a	185		nord	EFFE ERRRESrl
										est	STRADA
										sud	STRADA
										ovest	STRADA
5	EFFERRE SRL	263	1528	4160	URB	17,88	4160/a	18,88		nord	TANCETTIDANTE
	ROSSI FRANCESCO									est	STRADA CORCIANESE
	ROSSI GIADA									sud	ROSSIRENZO
										ovest	RETE FERROVIARIA ITALIANA

RIFERIMENTI




COMUNE DI PERUGIA
 GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA
U. O. MOBILITA'
 PALAZZO GIOCHI - VIAZ. MANFREDI, 21 - 05100 PERUGIA - TEL. 075/5744646 (07/9/1)

INTERSEZIONE STRADA CORCIANESE - VIA BONAVENTURA TECCHI -
REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA
PROGETTO DEFINITIVO

EMENDATO N°: TAV. 09
 DATA: agosto 2014
 SCALE: 1:100
 DATA EMESIONE: agosto 2013

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
 Ing. LEONARDO MALDINI

I PROGETTISTI
 Ing. MARCHERITA ALBEROSI
 Ing. LEONARDO TURTOLO

I COLLEGATORI
 Ing. FRANCESCA VINCENTI
 Ing. WALTER FIUBBIAI

I CONSULENTE
 Ing. LEONARDO TURTOLO

Piano particolare di esproprio

COMUNE DI PERUGIA



COMUNE DI PERUGIA - AMC. 26. AB1
 Prot. 2016/0175457 del 28/09/2016 ore 13:16
 Mitt: U.O. URBANISTICA
 Ass: Ufficio Espropri
 Class: 10.06.03

ESENTE DA BOLLO
 AI SENSI
 DELL'ART.5 -
 ALL.B) DEL D.P.R.
 N° 642/1972
 MODIFICATO CON
 D.P.R. N°955/1982

Attestato n° 13

Vista la domanda presentata dal Sig. **Unità Operativa Urbanistica**

nato il residente a **con sede in Perugia**

via **Piazza Morlacchi** n. **23** codice fiscale

e registrata in arrivo i Prot con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, esente da bollo ai sensi dell'art.5 all. B) del D.P.R. n°642/1972 modificato con D.P.R. n° 955/1982

relativo al terreno posto in località **Santa Sabina (PG)** distinto al catasto al:

- foglio n° **263** particella/e n° **97/parte-98/parte-567-1528/parte-1916/parte.**

- foglio n° particella/e n°

visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

SI ATTESTA

- che le destinazioni urbanistiche riguardanti l'area individuata nella planimetria prodotta, distinta al catasto al:

- foglio n° **263** particella/e n° **97/parte-98/parte-567-1528/parte-1916/parte.**

- foglio n° particella/e n°

sono le seguenti:

= per effetto del P.R.G. vigente alla data del

Destinazione: **Particella n°97/parte: Zona di completamento "B2" (artt. 88-135 del TUNA - zona omogenea "B" D.M. 2/4/68), in minima parte viabilità (art. 57 del TUNA - zona omogenea "F" D.M. 2/4/68);**
Particella n°98/parte: Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport "Ppu" (art.123 del TUNA - zona omogenea "F" D.M. 2/4/68) minimamente in area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (art.140 del TUNA), in minima parte viabilità (art. 57 del TUNA - zona omogenea "F" D.M. 2/4/68);
Particella n°567: Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport "Ppu" (art.123 del TUNA - zona omogenea "F" D.M. 2/4/68);
Particella n°1528/parte: Zona di completamento "B2" (artt. 88-135 del TUNA - zona omogenea "B" D.M. 2/4/68);
Particella n°1916/parte: Zona di completamento "B2" (artt. 88-135 del TUNA - zona omogenea "B" D.M. 2/4/68).

Il presente attestato viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge.

IL DIRIGENTE Unità Operativa
 URBANISTICA
 (Arch. Franco Marini)



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 10.03.2014

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **DIECI** del mese di **MARZO**, alle ore **18,36**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

- | | Pres. | Ass. |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| BOCCALI WLADIMIRO (Sindaco) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1 MICCIONI LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 MIRABASSI ALVARO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 LUPATELLI FEDERICO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 BRUGNONI SIMONA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 CHIFARI ANTONINO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 BORI TOMMASO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 CAVALAGLIO PATRIZIA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 PUCCIARINI CRISTIANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9 ROMA GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 BARGELLI SAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 CONSALVI CLAUDIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 MARIUCCI ALESSANDRO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13 CAPALDINI TIZIANA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15 MARIUCCINI NICOLA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 MEARINI FRANCESCO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 17 BRANDA VALERIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 18 CATRANA MARIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 19 SEGAZZI SILVANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 ZECCA STELVIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- | | Pres. | Ass. |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 21 CARDONE FILIPPO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 22 PAMPANELLI EMILIANO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 23 FABBRI CARLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 24 NERI PIER LUIGI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 25 SBRENNIA GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 26 ROMIZI ANDREA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 27 PRISCO EMANUELE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 28 VALENTINO ROCCO ANTONIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 29 CORRADO GIORGIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 30 CENCI GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 31 BALDONI RENZO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 32 FRONDUTI ARMANDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 33 PERARI MASSIMO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 34 CASTORI CARLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 35 FELICIONI MICHELANGELO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 36 VARASANO LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 37 SCARPONI EMANUELE | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 38 COZZARI MAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 39 NUMERINI OTELLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 40 BELLEZZA TERESA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **MARIUCCI ALESSANDRO** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 13 del 19.02.2014

Premesso che:

la LR 12/2013 "norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modificazioni di leggi regionali" introduce importanti novità che possono avere una ricaduta sulla gestione del territorio;

premierità e compensazione trovano particolare riferimento nei seguenti articoli della L.R. 12/2013:

Art. 5, c.1: "la premialità consiste nella attribuzione da parte del Comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale rispetto a quanto previsto da disposizioni statali e regionali. La premialità può prevedere an-

PROT. n.	del
Codice Archiv.ne	
Documenti non allegati	-----
Allegati	N. 4 (in apposito registro)

OGGETTO:

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PREMIALITA' E COMPENSAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14 DELLA L.R. 12/2013.

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **15.03.2014**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **25.03.2014**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **15.03.2014** al **29.03.2014** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

PERUGIA, li 31.03.2014
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Di Massa
f.to F. Di Massa

PREMIALITA' E COMPENSAZIONE A FRONTE DI OPERE AGGIUNTIVE O PER COMPENSARE ESPROPRIAZIONI PUBBLICHE

All 4. tabella di riferimento dei valori del settore residenziale

				Valore dei terreni (€/mc) in funzione delle condizioni urbanistiche						
pro g.	Aree di riferimento settore urbano	Valore di soglia €/mq	Fattor e % di incide nza area	Valore di riferime nto dei terreni €/mc	B int	B non int	C int		C non int	
							con piano attuativo approvato	senza piano attuativo approvato	con piano attuativo approvato	senza piano attuativo approvato
1	Via d'Andreotto, Elce, Fontivegge, Via dei Filosofi, Pallota, Monteluce	2300	25	192	192	211	172	155	189	170
2	Pian di Massiano, S.Lucia, M.Alta	2300	20	153	153	168	133	120	146	132
3	Prepo, S.Vetturino,Loggi - Montebello, Lacugnano versante nord,Banca d'Italia, Cappuccinelli	2500	25	208	189	208	169	152	186	167
4	Ponte Rio, Montelaguardia, Casaglia, Montevile, Pieve di Campo	1900	20	127	127	140	107	96	118	106
5	Ponte d'Oddi, S.Marco	2100	20	140	140	154	120	108	132	119
6	Ponte della Pietra, S.Sisto, Lacugnano versante sud	2100	20	140	140	154	120	108	132	119
7	Ferro di Cavallo, Olmo	2100	20	140	140	154	120	108	132	119
8	S.Andrea delle Fratte, Santa Sabina, Pila, Casenuove di Ponte della Pietra	1900	20	127	127	140	107	96	118	106
9	Castel del Piano, Capanne	1700	20	113	113	124	93	84	102	92
10	Ponte S. Giovanni	1700	20	113	113	124	93	84	102	92
11	Villa Pitignano, Ponte Felcino, Pretola, Ponte Valleceppi, Balanzano	1600	20	107	107	118	87	78	96	86
12	S.Egidio, Collestrada, Ripa	1500	15	80	80	88	60	54	66	59
13	S.Fortunato della Collina, S.Martino in Colle, Madonna del Piano	1700	15	85	85	94	65	59	72	64
14	S. Martino in Campo, S. Maria Rossa, S. Enea	1400	15	70	70	77	50	45	55	50
15	Solfagnano, Resina S.Orsola, Casa del Diavolo, Ponte Pattoli, Bosco Pieve Pagliaccia, Colombella Farneto, Piccione Pianello, Le Pulci Ramazzano, Fratticiola	1300	15	65	65	72	45	41	50	45
16	Mugnano, Fontignano, Monte Petriolo, Pilonico Materno, Bagnaia	1300	15	65	65	72	45	41	50	45
17	Cenerente Canneto, Colle Umberto Compresso Maestrello	1500	15	75	75	83	55	50	61	54
18	Migiana di Monte Tezio, Pantano Antognolla, La Bruna, Prozonchio Cordigliano	1250	15	60	60	66	40	36	44	40
19	La Cinella S.Orfeto, Tavernacce Rancofio, Civitella Benazzone, Montelabate, Fratticiola Selvatica	1250	15	60	60	66	40	36	44	40



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio
Unità Operativa Mobilità e Infrastrutture

COMUNE DI PERUGIA - ANC. PG. A01
Prot. 2016/0162119 del 12/09/2016 ore 07:43
Mitt: U.O. MOBILITA' E INFRASTRUTTURE
Ass: U.O. URBANISTICA
Class: 10.06.01



U.O. Urbanistica

SEDE

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA VIA CORCIANESE, VIA TECCHI E VIA QUASIMODO IN LOC. S. SABINA IN VARIANTE AL PRG – PROPOSTA CESSIONE BONARIA DEI TERRENI OGGETTO DI PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.

Con D.C.C. n. 12 del 02.02.2015 è stato approvato il progetto definitivo della rotatoria all'intersezione tra via Corcianese, via Tecchi e via Quasimodo in loc. Santa Sabina, con adozione di variante al PRG parte operativa e apposizione del vincolo espropriativo.

Come noto, l'approvazione del progetto e la conseguente adozione di variante è stata preceduta da una valutazione, condotta assieme ai vostri uffici, sulla possibilità di un accordo con il proprietario, sig. Renzo Rossi, per la cessione bonaria dei terreni oggetto di esproprio. Nel corso dei vari incontri con il sig. Rossi, e attraverso vari carteggi, è stata via via affinata una valutazione tendente ad individuare un valore delle aree e dei beni oggetto di esproprio che potesse essere compensata con una cubatura con destinazione Spr da individuare, mediante una procedura compensativa, su un'area di proprietà del sig. Rossi ad oggi priva di potenzialità edificatoria. Poiché non si è arrivati ad un accordo tra le parti, è stato stabilito di procedere all'avvio dell'ordinaria procedura espropriativa con la citata D.C.C.

A seguito della pubblicazione dell'atto è stata presentata da parte del sig. Rossi un'osservazione (prot. n. 94130 del 29.05.2015), con un'ulteriore proposta di corresponsione dell'indennità di esproprio mediante compensazione con cubatura da destinazione Spr, ritenuta dagli uffici non proporzionata all'effettivo valore di esproprio.

Nei successivi colloqui intercorsi con il sig. Rossi si è articolata una diversa ipotesi di compensazione, formalizzata da questi uffici con nota prot. n. 128691 del 14.07.2016, con la quale si stabilisce la valutazione del valore complessivo di cessione delle aree, pari ad € 36.902,10 derivante dalla seguente stima:

Foglio	particella	dest. urbanistica	superficie (mq)	indennità	totale
263	97/parte	B2 con cubatura già attuata - corte di fabbricato	330	€ 50,25	€ 16.582,25
263	1528/parte	B2 con cubatura già attuata - corte di fabbricato	19	€ 50,25	€ 954,75
263	1916/parte	B2 priva di potenzialità edificatoria	151	€ 23,10	€ 3.488,10
263	98/parte	Ppu	636	€ 7,00	€ 4.452,00
263	567	Ppu	185	€ 7,00	€ 1.295,00



Comune di Perugia

Area Governo e Sviluppo del Territorio
Unità Operativa Mobilità e Infrastrutture

Opere indennizzabili presenti sulle particelle 98 e 567 (tratto di recinzione e cancelli)			€ 6.130,00
Indennizzo abbattimento piante presenti sulla particella 97 e 567 (tratto di recinzione e cancelli)			€ 4.000,00
	TOTALE		€ 36.902,10

Tenendo presente l'incremento del 30% fissato dalla L.R. 12/2013, la premialità derivante dall'accordo ammonterebbe a:

$$(\text{€ } 36.902,10 \times 1,3) = \text{€ } 47.972,73$$

Applicando la premialità sotto forma di una potenzialità edificatoria sulla particella 1916 mantenendo la destinazione urbanistica B2, utilizzando il valore unitario valido ai fini ICI per edilizia non intensiva, pari a 140 €/mc, si ottiene un valore pari a **343 mc**. La soluzione proposta al sig. Rossi è da intendersi quale valutazione omnicomprensiva di ogni possibile elemento di indennizzo a seguito della procedura espropriativa.

Rispetto a tale proposta il sig. Rossi, con nota prot. n. 134214 del 22.07.2016, si è espresso favorevolmente, fermo restando l'onere a carico del Comune, già computato nel progetto, del ripristino di tutte le opere (recinzione, cancelli, serbatoio ecc.) che verranno demolite per la costruzione della rotatoria.

Con la presente si richiede, pertanto, a codesto ufficio di procedere con l'approvazione della variante urbanistica e la controdeduzione all'osservazione attraverso l'applicazione della premialità come sopra descritta. Si fa presente che l'approvazione della variante è prerequisite essenziale per l'approvazione del progetto esecutivo ed il successivo esperimento della gara per l'affidamento dei lavori, e che i tempi di rendicontazione del progetto impongono che l'affidamento avvenga entro il 31.12.2016.

IL DIRIGENTE

U.O. MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

(Signature)
Ing. Leonardo Nardini