

(alla quale è riunita la n° 130/2014)

Risposta al quesito formulato dal Signor Giudice Dott.ssa Lucia Bruni quale integrazione alla documentazione già in atti :

"...depositi relazione integrativa chiarendo , a fronte dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico , l'attuale destinazione dei lotti 1 e 2 , la coincidenza di detti lotti con i lotti a e b della Convenzione urbanistica e il valore di stima degli stessi; Verifichi se il Comune di Arezzo ha determinato l' indennità di esproprio per i lotti espropriati. "

Risposta al primo periodo del quesito formulato

"...depositi relazione integrativa chiarendo , a fronte dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico , l'attuale destinazione dei lotti 1 e 2 ..."

Il sottoscritto Geom. Marco Cordovani ,a fronte della definitiva approvazione del nuovo strumento Urbanistico da parte del Comune di Arezzo ,divenuto operativo dal giorno 15.04.2022 , chiarisce che la destinazione dei lotti 1 e 2 non è variata rispetto a quanto riportato e descritto nella precedente integrazione peritale del 19.01.2021 .

Il nuovo Strumento Urbanistico , Piano Operativo , in vigore dal 15.04.2022 ha confermato la previsione già espressa in sede di adozione dello stesso Strumento . **Più esattamente una parte delle particelle facenti parte del lotto 1 , vengono ricmprese dal nuovo strumento , in un ambito di potenzialità di intervento edilizio ricomprendendo in esso terreni per la costruzione di fabbricati e superfici già impegnate dalle opere di urbanizzazione realizzate , consentendo altresì il completamento degli interventi come previsti da Piano Attuativo approvato a suo tempo in relazione agli impegni di cui alla Convenzione stipulata tra Lottizzante ed Ente concessionario. L'intervento nel Piano Operativo approvato è identificato con la sigla : " Piani attuativi vigenti ed in corso " quindi un'area deputata alla conclusione di impegni già assunti.**

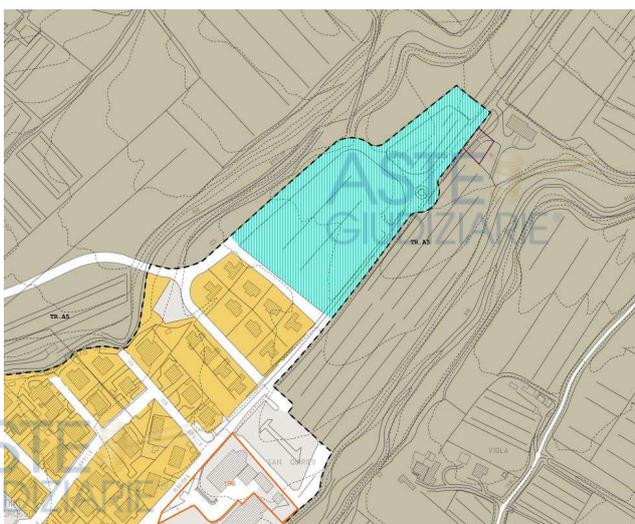
Una parte delle particelle invece è passata , ad un utilizzo agricolo ; questa attività viene identificata internamente alla sigla TR.A5 : "ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) " .

Le particelle che compongono il lotto n° 2 , nel nuovo strumento approvato , sono invece state tolte dalla precedente potenzialità edificatoria e sono state tutte inserite in un ambito agricolo , indenticate sempre con la sigla TR.A5 " ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) " . pertanto è stata tolta loro la vocazione edificatoria

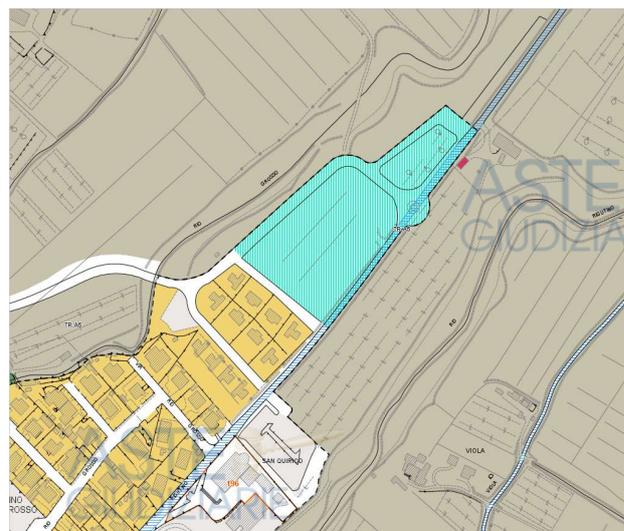
INQUADRAMENTO URBANISTICO

cartografia di Piano Operativo

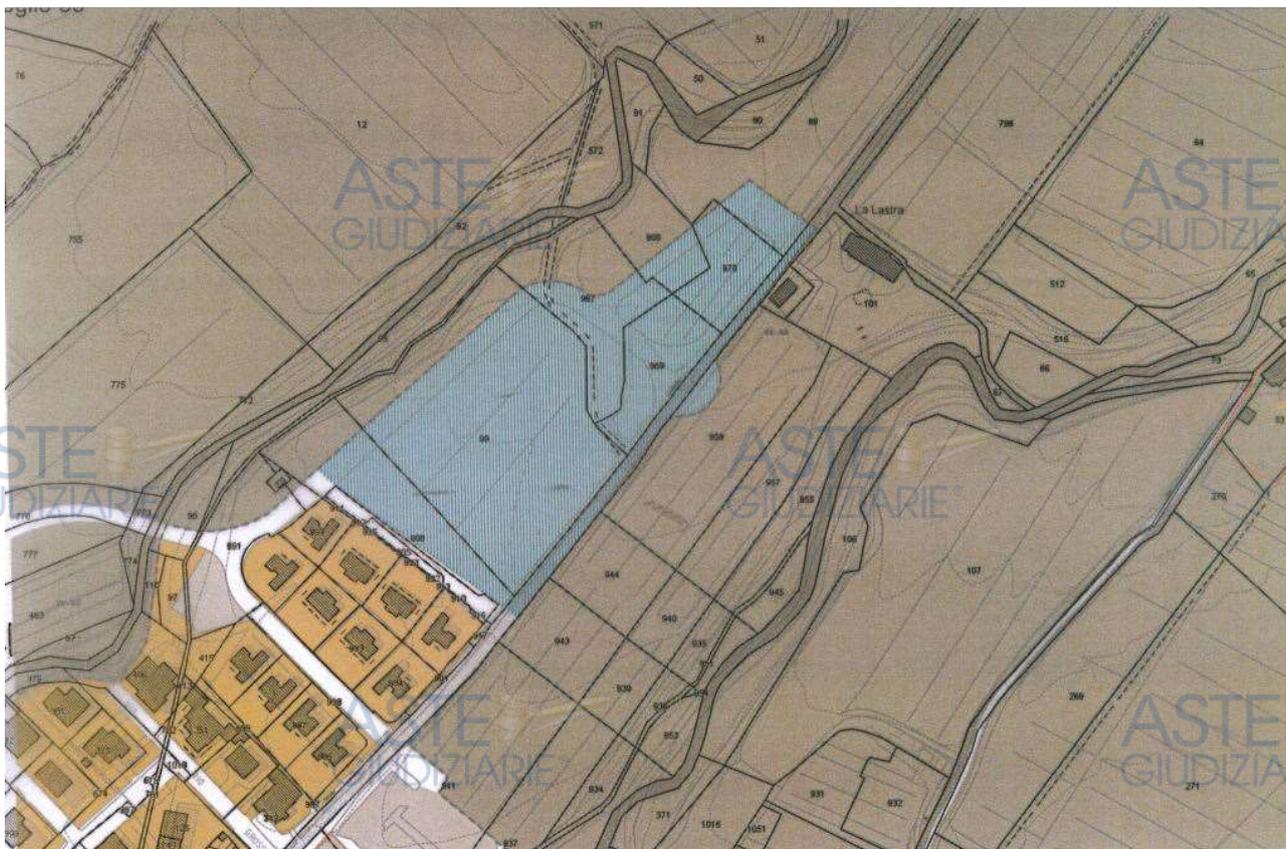
(confronto tra cartografia di adozione e cartografia approvata , definitiva e vigente)



cartografia adottata nel Giugno 2019 dal Comune di Arezzo



cartografia di Piano Operativo approvata, definitiva e vigente valida dal 15.04.2022



Risposta al secondo periodo del quesito formulato

".....chiarisca la coincidenza di detti lotti (1 e 2) con i lotti A e B della Convenzione urbanistica e il valore di stima degli stessi"

Il lotto n° 1 è composto dalle particelle poste nel Comune di Arezzo, località Rigutino, sezione B (Val di Chiana) foglio 85 e più precisamente dalle particelle 89, 90, 91, 99, 905, 908, 909, 911, 967, 968, 969, 970 per una superficie complessiva di mq. 24.330,00

Nel nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo) una parte del Lotto è mantenuta la vocazione edificatoria quale completamento dell'intervento previsto dal Piano Attuativo a suo tempo approvato, per una superficie di mq. 15304,64, superficie che tiene conto della incidenza di superficie occupata dalle opere di urbanizzazione già eseguite per mq. 4.507,41 ragion per la quale resta una superficie di mq. 10.797,23 ancora vocata alla edificabilità (si ribadisce intervento quale continuità e prosecuzione del Piano Attuativo approvato a suo tempo e del quale è necessario verificarne la validità).

Parte del lotto n° 1 invece nel nuovo strumento urbanistico è stato destinato agli usi agricoli, con la nuova destinazione normata attraverso i dettami riportati all'interno della sigla TR.A5 "ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) "

Pertanto le superfici alle quali riferirsi per la quantificazione del valore del lotto n° 1 sono:

la superficie ancora potenzialmente fabbricabile: mq. 10.797,23;

la superficie occupata dalle opere di urbanizzazione per mq. 4.507,41;

la superficie vocata agli usi agricoli: mq. 9.205,36 (derivante dalla superficie dell'intero lotto n° 1 di mq. 24.330,00 detratta della superficie della parte ancora vocata alla edificabilità pari a mq. 15.304,64)

L'intera consistenza del lotto n° 1 (composto dalle particelle riportate sopra) non coincide pienamente con la consistenza del lotto A, come invece costituito nell'Atto di Convenzione Stipulato dalla Società, con il Comune di Arezzo e questo perchè a composizione del lotto A erano indicate anche le particelle 95, 96 e 110 che invece sono elencate interne al lotto n° 2 (B se riferiti all'Atto di Convenzione). Inoltre all'interno del lotto A erano

ricomprese anche le particelle 723 (dalla quale si origina la particella 891 inserita poi nel lotto n° 2) , 724 (dalla quale si è originata la particella 916 anch'essa inserita all'interno del lotto n° 2) , 549 (dalla quale si è originata la particella 761 che ha poi dato origine alla particella 904 inserita all'interno del lotto n° 2)

Il lotto n° 2 è composto dalle particelle poste nel Comune di Arezzo , località Rigutino, sezione B (Val di Chiana) foglio 85 e più precisamente particelle 95 ,945 , 946 ,947 , 948 , 949 , 950 , 951 , 952 , 953 , 954 , 110 , 891 , 916 , 917 , 918 , 773 , 776 , 904 , 934 , 935 , 936 , 937 , 939 , 940 , 941 , 943 , 944 , 955 , 957 , 959 , 1072 e 1074 (originatesi dal frazionamento della particella 96 a seguito della esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Arezzo) oltre ad un ente urbano formato dalla particella 567 sub 1 , per una superficie complessiva di mq. 32.209,00 che nel nuovo strumento urbanistico ha assunto la destinazione per usi agricoli e normato con i dettati riportati all'interno della sigla TR.A5 "ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) "

L'intera consistenza del lotto n° 2 non coincide pienamente con la consistenza del lotto B come invece costituito nell' Atto di Convenzione Stipulato tra la Società ed il Comune di Arezzo , e questo perchè nella composizione del lotto 2 (B se riferiti all'Atto di Convenzione) sono oggi ricomprese le particelle 95 , 96 (che a seguito della esecuzione del completamente delle urbanizzazioni e viabilità di PRG da parte del Comune di Arezzo è stata variata nelle residue porzioni 1072 e 1074) e 110 inserite invece nel lotto A (sempre della Convenzione) , oltre alle particelle 723 (dalla quale ha avuto origine la particella 891) 724 (dalla quale si sono originate le particelle 916 , 917 e 918) 549 (dalla quale ha avuto originata la particella 904) .anchesse citate come consistenza del lotto A nell'Atto di Convenzione .

Nella verifica del valore dei due lotti , si deve tenere conto della attività intercorsa e compiuta da parte del Comune di Arezzo , la dove ha portato a compimento sia le opere di urbanizzazioni che il tratto di viabilità di PRG esterno alla lottizzazione . Nella sostanza il Comune di Arezzo , ha prima escusso la polizza Fidejussoria sottoscritta dalla Società a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione oltre che per il completamento della viabilità prevista dal P.R.G. , ed ha poi proceduto , in data 21.12.2021 con la emissione del decreto definitivo di esproprio n° 1398 che ha interessato le aree occupate dalla previsione di utilizzo per le urbanizzazioni e viabilità, poi eseguite ed oggi concluse.

Il Decreto di esproprio ha interessato per minima parte la consistenza del lotto n° 2 la dove la realizzazione delle urbanizzazioni interne alla lottizzazione ha occupata una rata della particella 96 per una superficie di mq. 158,00 (oggi particella 1073)

Il sottoscritto pertanto pur confermando il metodo applicato per giungere alla determinazione dei valori espressi nella risposta datata 19.01.2021 , ritiene dettagliare il nuovo valore del lotto 2 e riconfermare il valore attribuito al lotto n° 1 non interessato nella sua consistenza dal Decreto di Esproprio.

Di seguito al solo fine della rapida consultazione , si riporta quanto già scritto nella risposta del 19.01.2022 relativamente alla determinazione del valore del lotto 1 e cioè:

Lotto n° 1

Il valore di base d'asta attribuito precedentemente al lotto n° 1 è pari ad €. 425.000,00 . Valore che diviso per l'intera superficie di mq. 24.330,00 sviluppa un valore per mq pari ad €. 17,468 .

Riutilizzando lo stesso parametro e moltiplicandolo per la superficie potenzialmente edificabile otteniamo il valore di : mq. 15.304,64 x 17,468 = €. 267.341,45 della porzione ancora edificabile e compresa delle opere di urbanizzazione che ancorchè realizzate costituiscono comunque tessuto fondamentale per la realizzazione possibile di fabbricati.

Per la porzione invece prevista agricola , considerato che la maggior parte dei terreni è con destinazione a seminativo variabile tra classe 2 e 3 , si prende a riferimento il valore medio per ettaro di superficie , per quella zona di territorio , pari a €. 25.000,00 , con valore per mq di superficie pari ad €. 2,50

Valore che moltiplicato per la superficie di mq. 9.205,36 ammonta a d €. : 2,50/€ x 9.205,36 = €. 23.013,00

Il valore complessivo del lotto n° 1 può assumersi quindi in euro :

€. 267.341,45 + 23.013,00 = €. **290.354,45**

(duecentonovantamilatrecentocinquantaquattro/45 euro)

Determinazione del nuovo valore del lotto n° 2

Alla luce di quanto esposto in precedenza , Il Lotto n° 2 si modifica nella sua composizione . La nuova consistenza del lotto n° 2 è data dalla somma delle superficie delle particelle : 95 ,945 , 946 ,947 , 948 , 949 , 950 , 951 , 952 , 953 , 954 , 110 , 891 , 916 , 917 , 918 , 773 , 776 , 904 , 934 , 935 , 936 , 937 , 939 , 940 , 941 , 943 , 944 , 955 , 957 , 959 , 1072 e 1074 oltre ad un ente urbano formato dalla particella 567 sub 1 , tutte poste nel Comune di Arezzo località Rigutino sezione B (Val di Chiana) foglio 85, per una superficie complessiva di mq. 32.051,00

Nel Piano Operativo è tutto ricompreso nell'ambito con destinazione agricola TR.A5 "ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) "

In virtù di tale previsione ed assumendo , come per il lotto n° 1 , un valore del terreno agricolo pari ad € . 2,50/mq (classificazione prevalente seminativo arborato variabile tra classe 2 e 3) ne deriva che il valore del lotto n° 2 può quantificarsi in euro :
mq. 32.051,00 x 2,50 = € . 80.127,50 (ottantamilacentosettantasette/50 euro)

A fronte del decreto di esproprio n° 1398 emesso dal Comune di Arezzo in data 21.12.2021 per occupazione delle aree interessate dalla realizzazione delle urbanizzazioni interne ed esterne alla lottizzazione (la porzione di area interna alla lottizzazione è quella identificata in catasto dal foglio 85 particella 1073 originata dal frazionamento della particella 96) il Comune ha fissato una indennità di esproprio di € . **6.399,00 (seimilatrecentonovantanove/00)** rapportata alla superficie occupata ed espropriata di mq. 158,00 .
Tale somma è stata depositata nella ragioneria territoriale dello stato di Firenze in favore della Società S.R.L. In liquidazione.

Risposta all'ultimo periodo del quesito formulato

" Verifichi se il Comune di Arezzo ha determinato l' indennità di esproprio per i lotti espropriati. "

Il Comune di Arezzo ha determinato indennità di esproprio per occupazione della particella di terreno interna alla lottizzazione C47 , della superficie di mq. 158,00 . La somma complessiva finale depositata da parte del Comune di Arezzo presso la Ragioneria di Stato di Firenze ed in favore della Società in liquidazione è di € . 6.399,00 (seimilatrecentonovantanove/00)

BREVI CENNI SULLA SUCCESSIONE DELLE ATTIVITA' FINO ALLA EMISSIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIO N° 1398/2021 PER OCCUPAZIONE DELLA PARTICELLA 1073 DEL FOGLIO 85 AREZZO B , DERIVATA DALLA PARTICELLA 96 , INTERESSATA DALLA ESECUZIONE DI UN TRATTO DI URBANIZZAZIONE INTERNO ALLA LOTTIZZAZIONE E DI COLLEGAMENTO CON LA VIABILITA' DI PRG. I lotti interessati dalla procedura di esproprio da parte del Comune di Arezzo , sono costituiti da particelle o porzioni di particelle , occupate con opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto C/47 ed a completamento della viabilità di PRG che , attraverso la Convenzione stipulata con il Comune di Arezzo in data 16.02.2005 repertorio n° 115.007 si era assunta l'onere di realizzare , fermo restando appunto , che sarebbe stato poi il Comune ad attivare le relative procedure di esproprio approvando anche la progettazione preliminare , definitiva ed esecutiva di dette opere. Scendendo nei dettagli , avrebbe dovuto dare compimento alla realizzazione della strada di collegamento tra la lottizzazione C47 e la scuola elementare di Rigutino , intervento questo ricompreso all'interno della variante al Piano Regolatore Generale adottata e approvata definitivamente rispettivamente con le Delibere di Consiglio Comunale n° 200 del 30 Ottobre 2007 e n° 45 del 29 Febbraio 2008.

ottenne quindi il rilascio del Permesso a Costruire n° 84 del 09 Agosto 2010 attraverso il quale avrebbe dovuto compiere l'opera . A seguito delle vicende che poi hanno coinvolto , gli obblighi assunti con l'Atto di Convenzione stipulato con il Comune , non sono stati adempiuti , non avendo realizzato in misura totale le opere di urbanizzazione esterne alla lottizzazione (strada di PRG).

Con Atto rep. 3358/2010 la Società , è stata interessata dalla procedura di liquidazione nonché dal pignoramento di beni Immobili all'interno dei quali si trovavano anche le particelle di terreno interessate dalla realizzazione della viabilità prevista da progetto.

Il Comune di Arezzo ha proceduto attraverso l'escussione della relativa Polizza Fidejussoria agendo direttamente in via sostitutiva alla Società per realizzare la viabilità.

Con nota prott. nn. 34419 , 34675 dell 08.03.2019 il Comune di Arezzo ha dato comunicazione dell' avvio del procedimento di esproprio a tutti i soggetti interessati , tra i quali anche il BANCO , Ente promotore del pignoramento dei beni , n° 3358/2010, verso L in liquidazione.

Il Comune di Arezzo ha proceduto poi nella sua attività fino a giungere , alla redazione della sua relazione definitiva di stima con la quale è stata determinata l'indennità di esproprio relativa alle aree in oggetto giungendo alla emissione della nota protocollo n° 126237 del 28.08.2019 .

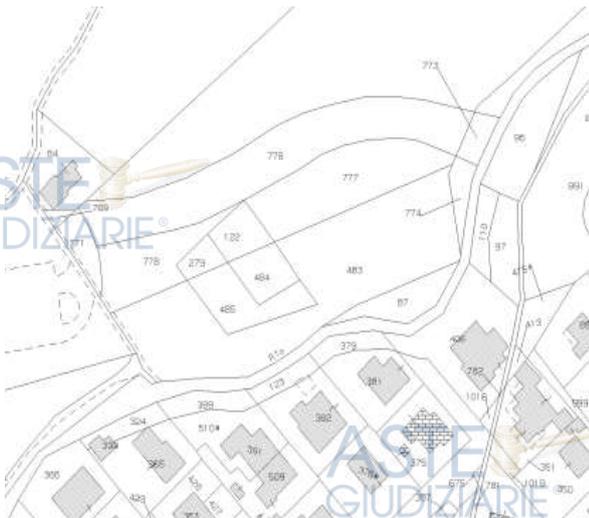
Con nota protocollo 116944 e 16964 del 2019 il Comune di Arezzo , successivamente , ha notificato agli interessati tra i quali anche il BANCO il progetto definitivo dei lavori .

In data 10.10.2019 il Comune di Arezzo ha emanato il decreto di esproprio n° rep. 1360 con contestuale determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

In data 17.10.2019 , risulta agli atti che il Decreto di Esproprio sia stato notificato alla Società , in liquidazione e inviato anche via PEC al (nota prot. 152405 del 17.10.2019).

Successivamente il Comune di Arezzo ha rettificato il decreto di esproprio n° 1360 poichè , oltre che ha interessare le particelle 773 e 776 del foglio 85 interessava anche la particella 96 (interna alla lottizzazione) per intero. Una volta compiuta l'opera il Comune ha potuto però verificare che la particella 96 veniva interessata solo per una parte. Quindi ha effettuato il frazionamento ed ha provveduto a rideterminare l'indennità di esproprio attraverso una riduzione calibrando l'attività solo sulla particella 1073 originatasi per frazionamento della originaria 96. Il decreto che ha rivisto l'indennità e l'esproprio è stato notificato alla Società I , ed alla Banca che ha effettuato il pignoramento. Con nota protocollo C_A390/Comune Arezzo GE/2022/0183536 del 12/12/2022 il Comune di Arezzo ha dato comunicazione agli ex intestatari delle particelle di terreno interessate dall'esproprio ; al creditore procedente ed alla Società cessionaria circa l'ammontare della indennità di esproprio come fissata dal Comune di Arezzo e che tale somma era stata depositata presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (ex Cassa Depositi e Prestiti) .

Estratto di mappa catastale



riferito alle particelle 776 , 773 e 96 complessive
di cui al decreto di esproprio 1360/2019



aggiornato dopo la realizzazione della strada
con aggiornamento della mappa , di cui al decreto
di esproprio n° 1398/2021

RIEPILOGO

- A) La destinazione del alotto n° 1 e n° 2 non è cambiata a seguito della definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico – Piano Operativo
- B) Il lotto n° 1 ed il lotto n° 2 non coincidono perfettamente con i lotti A e B di cui alla Convenzione stipulata dalla società con il Comune di Arezzo
- C) Il valore di stima dei due lotti è variato in considerazione del decreto di esproprio 1398/2021 emesso dal Comune di Arezzo
- D) Il Comune di Arezzo ha determinato l'indennità definitiva di esproprio della particella di terreno interna alla lottizzazione

Arezzo 19.01.2023

in risposta al quesito
il CTU Geom. Marco Cordovani

Allegati :

- 1 - Atto Convenzione
- 2 - Decreto n° 1360 del 10.10.2019 per esproprio aree
- 3 - Comunicazione Comune di Arezzo a
- 4 - Decreto n° 1398 del 21.12.2021 per rettifica del Decreto n° 1360/2019 per esproprio aree
- 5 - Nota del Comune per comunicazione esproprio definitivo
- 6 - Comunicazione da parte del Comune di Arezzo alle parti circa la definitiva indennità di esproprio
- 7 - Certificato di vigenza della polizza 1381196 per la somma complessiva di €. 102.181,50
- 8 - Estratto di mappa catastale
- 9 - Estratto di Piano Operativo