

Comune di Asti

DECRETO DI IMPOSIZIONE DI SERVITU' N. 509/2016 DEL 12/12/2016 PER L'OPERA OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C.L.I. ESSE 5 PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI E CONNESSO CIRCOLO SPORTIVO PRIVATO

- Vista la Legge Regionale del 05/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. 327/2001 (T.U. espropri) e s.m. ed i.;
- Richiamate le notifiche in data 30/07/2004, con le quali si comunicava a tutti gli aventi diritto l'avviso dell'avvio di procedimento di procedura espropriativa, nonché l'avviso del deposito atti di cui all'art.16, comma 4, D.P.R.08/06/2001, n.327;
- Richiamato il Decreto di Occupazione n.490 del 01/03/2013 con il quale si comunicava a tutti gli aventi diritto il giorno in cui il Comune di Asti avrebbe proceduto all'occupazione delle aree con la redazione dei Verbali di Stato di Consistenza e di Immissione nel Possesso;
- Richiamati il Verbale di Immissione nel Possesso ed il Verbale di Stato di Consistenza redatti il giorno 18/03/2013 in ottemperanza alla notifica del Decreto di Occupazione n.490 del 01/03/2013;
- Richiamata la Determinazione Dirigenziale n.2 del 24/03/2015 con la quale è stato approvato in prima istanza da parte dell'Asti Servizi Pubblici (ASP) il progetto definitivo relativo all'opera "OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C.L.I. ESSE 5 PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI E CONNESSO CIRCOLO SPORTIVO PRIVATO", conseguentemente trasmessa all'Ente di Governo dell'Ambito n.5 - "ASTIGIANO MONFERRATO" per la sua approvazione definitiva nell'ambito della conferenza dei servizi appositamente indetta ai sensi della Legge n.241/90 e D.G.R. Regione Piemonte n.21/2008 in materia di approvazione dei progetti delle opere del Servizio Idrico Integrato e relative procedure di esproprio;
- Richiamata la Determinazione n.69 del 14/04/2015 con la quale è stato approvato dall'Ente di Governo dell'Ambito n.5 "ASTIGIANO MONFERRATO" il progetto definitivo delle opere di cui in oggetto, a seguito della Conferenza dei Servizi svoltasi il giorno 13/04/2015;
- Richiamata la stessa Determinazione, nella quale veniva dichiarata la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza ai sensi dell'ex art.1 Legge 1/78 e dato mandato all'Ufficio Espropri di adottare gli atti della procedura espropriativa dettando i tempi di inizio e fine del procedimento;
- Richiamato l'art.17 Comma 2, D.P.R. 08.06.2001, n.327, comunicazione di avvenuta approvazione del progetto definitivo e dichiarazione di pubblica utilità, notificato in data 22/03/2016;
- Richiamato l'art.20 Comma 1, D.P.R.08.06.2001, n.327, con il quale si comunicava a tutti gli aventi diritto, l'elenco dei beni da espropriare;
- Precisato che al fine di stabilire il più probabile valore di esproprio delle aree interessate dall'intervento "OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C.L.I. ESSE 5 PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI E CONNESSO CIRCOLO SPORTIVO PRIVATO" è necessario stabilire il valore di mercato applicabile su detti terreni;
- Verificato il P.R.G.C. vigente, si è accertato che le aree in questione ricadono in Zona omogenea di P.R.G.C.denominata C1.4 "Aree edificabili ricomprese nella zona residenziale di nuovo impianto del P.R.G. di Asti";
- Per tale zona omogenea di P.R.G.C. è stato approvato con D.C.C. n.2 del 03/03/2016 un valore venale pieno pari ad €/mq 63,81, corrispondente al valore di mercato di un metro quadro di terreno con capacità edificatoria piena;
- Considerato che, nel caso di specie, la capacità edificatoria del lotto interessato è stata completamente utilizzata per l'edificazione del condominio "LIVIO" su di esso presente, si opera in casi simili un abbattimento dell'85%, senza per questo arrivare al minimo del valore agricolo

(oggi pari ad €/mq 1,50) in quanto trattasi di aree urbane con una valenza pertinenziale nei confronti dei fabbricati su di essa costruiti, pertanto il valore base della zona omogenea C1.4 pari ad €/mq 63,81 diventa pari ad €/mq 9,57;

- In caso di esproprio, diversamente dalla stima ai fini tributari (I.M.U. prima (I.C.I.) che prevedono ulteriore abbattimento per le aree vincolate a servizi (-50%), tale valore viene corrisposto per intero anche su tali aree;
- Nel caso in oggetto, si deve però tenere conto che parte dell'area comunale non è pertinenza comune a proprietà indivisa, bensì sono individuati alcuni posti auto ad uso esclusivo dal progetto dagli interventi;
- Considerato che l'originario valore pieno del terreno si riduce fino quasi ad esaurirsi, trasferendo il valore di trasformazione dallo stesso fabbricato, si ritiene congruo considerare i posti auto ad uso esclusivo come parte integrante del valore commerciale dei singoli alloggi che ne beneficiano, pertanto gli stessi sono da valutarsi non solo come terreno a valore pieno, ma come entità immobiliare a se stante dal valore ancora più elevato dello stesso;
- Nella zona in oggetto, considerata l'attuale possibilità e sicurezza dei parcheggi esterni all'area condominiale, il singolo posto auto scoperto può essere valutato in 6.000,00 €/cad, come risulta dai valori commerciali correnti di transazione trattati in zone simili, aree semiperiferiche di Asti;
- Trattandosi in questo caso di una valutazione per servitù, e non già dunque di un esproprio con spossessamento integrale dell'area, come d'uopo nei casi di servitù che di fatto non impedisce l'uso del bene, ma ne può solamente limitare l'uso in occasione di eventuali interventi di manutenzione, si applica un valore di servitù pari al 35% del valore del bene;
- Per tutte le altre aree esterne a tali posti auto, per quanto esposto in premessa, il valore di base per il calcolo delle indennità rimane di 9,57 €/mq;
- Vista la Determinazione Dirigenziale n.1771 del 16/09/2016, Determinazione dell'indennità di servitù, art.20 comma 4, notificato alle ditte interessate in data 23/09/2016;
- Visto l'elenco dei proprietari iscritti negli atti catastali;

IL DIRIGENTE

Riconosciuta la regolarità della procedura e degli atti

DECRETA

ARTICOLO 1

In favore del Comune di Asti è imposta la servitù di sottosuolo per opera di pubblica utilità relativa all'opera "OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C.L.I. ESSE 5 PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI E CONNESO CIRCOLO SPORTIVO PRIVATO" sulle seguenti proprietà e superfici:

1) Proprietà:

CHIOLA FABIO nato ad OMISSIS
Residente in OMISSIS
GRASSO ROBERTA nata ad OMISSIS
Residente in OMISSIS
PANDOLFI ANNA nata a OMISSIS
Residente in OMISSIS
LOPEZ FRANCESCO nato in OMISSIS
Residente in OMISSIS
RUBINO MIRIAM nata ad OMISSIS
Residente in OMISSIS
FERRARIS MARIO nato ad OMISSIS
Residente in OMISSIS
MANCINI SILVIA nata a OMISSIS

Residente in OMISSIS
ALONGI AURELIO nato a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
PIZZO RITA nata a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
MISIANO PIETRO nato a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
IN.TRAS DI SALVATORE GIULIANO E RINALDO AGATA S.N.C.
 Con sede in OMISSIS
BELLONE MARCELLO nato ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
TINARELLI BARBARA nata ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
ZECCHIN DIRCE nata a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
ROVERO ROSELLA CHIARA nata ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
GIACOSA PIERANGELO nato ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
PANDINI MARA nata ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
GARRONE STEFANO nato ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
TINARELLI CINZIA nata a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
SELIS ANGELA MARIA nata a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
GNAN DIONIGIO nato a OMISSIS
 Residente in OMISSIS
QUARANTA ANTONELLA nata ad OMISSIS
 Residente in OMISSIS
SCARZELLO MAURO nato a OMISSIS
 Residente in OMISSIS

N.C.U. Comune di Asti – Sez. Asti

Zona di P.R.G.C. C1.4

Foglio 104 mappale 1194

Superficie totale mq.2.540

Superficie in servitù di fognatura mq.140,00

Indennità di servitù **€ 468,93**

Per i soli comproprietari Ferraris Mario, Quaranta Antonella, Scarzello Mauro, Rovero Rosella Chiara e Rubino Miriam di cui all'elenco precedente, per un totale di cinque soggetti, in quanto titolari del diritto di uso esclusivo di alcune porzioni del cortile comune come posti auto individuali, facenti comunque parte della stessa particella catastale Fg.104 mappale 1194 senza altra identificazione catastale, ed interessati dal passaggio della condotta fognaria, si riconosce un'indennità aggiuntiva di € 2.100 ciascuno, pertanto avremo il seguente importo di indennità aggiuntive in capo a cinque dei 23 soggetti di cui al precedente elenco unico dei proprietari:

$(5 \times 2.100,00) = \mathbf{10.500 \text{ €}}$

ARTICOLO 2

Il presente decreto dovrà essere notificato agli aventi causa, nelle forme previste per la notificazione

degli atti processuali civili, registrati all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'opposizione di terzi è proponibile entro trenta giorni successivi alla pubblicazione.

Asti, li 12 Dicembre 2016

IL DIRIGENTE
ARCH. SCARAMOZZINO ANTONIO