

Ing. Andrea Spada

STUDIO ASSOCIATO SPADA E MONTEVERDE

Via D. Rossi 2/d - 62100 Macerata

Telefono e Fax 0733 - 231812

p.i. 01579810431

e-mail: aspada@arching-studio.it

p.cert.: andrea.spada@pec.arching-studio.it

OGGETTO: PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA, CONDOTTA CON I CRITERI DELL'ART.42 bis DEL D.P.R. N. 327/2001, DELLE AREE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ROSATI LUIGI E ROSATI MARIA ANGELA DA ACQUISIRE DA PARTE DEL COMUNE DI MALTIGNANO, IN SEGUITO ALLA SENTENZA N. 798/2015 E N. 508/2019 del T.A.R. DELLE MARCHE. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL GEOM. LUIGI ROSATI DEL 13-12-'19.

... ÔÔÔ ...

Richiamando integralmente la relazione tecnica, completa di allegati, redatta in data 30-11-'19, lo scrivente, con riferimento alle osservazioni del Geom. Luigi Rosati contenute nell'elaborato del 13-12-'19, espone quanto segue:

1)- TENTATIVO DI ILLECITA LOCUPLETAZIONE A DANNO DELL'ISTANTE

Lo scrivente, richiamando il punto 8 dell'Art. 42bis, laddove viene espressamente dichiarato che *'...le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo...'* sottolinea che l'importo di € 489.902,36 è stato già percepito dal Sig. Rosati all'interno del procedimento per cui è stima e quindi, da legge, deve essere detratto dal conteggio riportato nella relazione del 30-11-'19.

Per quanto riguarda la data di percezione dell'importo, lo scrivente ha fatto riferimento all'Ordinanza di Assegnazione.

Per quanto riguarda l'applicazione degli interessi legali, essa è espressamente prevista al punto 8 dell'Art. 42bis, giustamente prevista, a parere dello scrivente, in quanto il Sig. Rosati era in piena disponibilità, in quel periodo, dell'importo di € 489.902,36.

2)- CONTRADDITTORIETA' INCREDIBILE NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE A METRO QUADRO DEL SUOLO E VIOLAZIONE DELLA SENTENZA DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO

Premesso che la Sentenza del Giudice Amministrativo non impone l'applicazione dell'importo proposto dall'Ing. Zampini, ma indica solamente di tener conto dell'elaborato peritale, lo scrivente ritiene di aver ampiamente risposto alle osservazione del Geom. Rosati al punto b) del paragrafo 5 (pagg. 15-16-17).

La diversità di valore riportata nelle tre stime, correttamente richiamate dal Geom. Rosati, è legata alle diverse metodologie di stima utilizzate. Nel caso in esame lo scrivente, richiamando i criteri di stima riportati al paragrafo 5, sottolinea che l'edificabilità dell'area è stata completamente utilizzata nella realizzazione dell'edificio scolastico; di conseguenza, avendo inserito nella stima il valore dello stesso, l'area diventa, anche dal punto di vista estimativo, una corte alla suddetta costruzione a destinazione scolastica.

E' del tutto evidente anche la diversa modalità di stima: l'Ing. Zampini ha proposto la stima di un'area fabbricabile, lo scrivente, in un momento storico decisamente diverso, ha eseguito una stima di un'area utilizzata per la costruzione di un complesso scolastico, costituente attualmente corte dello stesso.

Lo scrivente (v. punto b di pag. 15-paragrafo 5) ha utilizzato tutti i dati geometrici, cartografici e catastali riportati nell'elaborato peritale d'ufficio dell' Ing. Zampini.

3)- VALORE DEL SOPRASSUOLO

Per la stima del complesso scolastico lo scrivente, non potendo utilizzare il criterio del più probabile valore di mercato o del più probabile valore di trasformazione o del più probabile valore di surrogazione, in quanto il valore venale di un complesso scolastico, per altro posto all'interno di un piccolo comune dell'entroterra, è prossimo a zero (bene pubblico non commerciabile), ha utilizzato la stima del costo di riproduzione del bene oggetto di stima, con applicazione di un coefficiente di deprezzamento per vetustà (35%) e di un coefficiente di deprezzamento per superamento tecnologico (25%). Tale metodologia, espressamente prevista, anche dall'Agenzia delle Entrate, per la valutazione di immobili o manufatti non commerciabili, porta ad un valore di stima sicuramente diverso da quello

di un edificio realizzato ex-novo, così come evocato dal Geom. Rosati.

Lo scrivente osserva ulteriormente quanto segue:

- 3.1- per una maggiore aderenza della valutazione al complesso scolastico da stimare, sono stati utilizzati, per la individuazione del costo di costruzione, i costi effettivamente sostenuti dal Comune di Maltignano (v. Allegato n. 19), riportati all'attualità con i parametri Istat;
- 3.2- per quanto riguarda il deprezzamento per vetustà il parametro utilizzato (35%) è inferiore alla formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973), fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol.III: Estimo Industriale, UTET Torino) che, per un edificio di trenta anni, individua un deprezzamento 42,84%;
- 3.3- per quanto riguarda il deprezzamento per superamento tecnologico, lo scrivente osserva che, sia l'edificio scolastico, sia la palestra, costituiscono manufatti superati dal punto di vista tecnologico, sia dal punto di vista strutturale con particolare riferimento alle zone sismiche (con l'introduzione delle NTIC2008 e NTC 2018), sia dal punto di vista energetico, sia dal punto di vista acustico. Gli interventi riportati al punto 3 dal Geom. Rosati fanno riferimento ad interventi interni di completamento edilizio del piano primo, ad interventi di eliminazione delle barriere architettoniche ed interventi di completamento impiantistico, che non modificano l'impostazione originaria strutturale, energetica ed acustica dei due corpi di fabbrica.

4)- MANCATA INDICAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO PER L'ILLECITA OCCUPAZIONE DEI SUOLI CHE SI INTENDONO RESTITUIRE

Lo scrivente sottolinea che le aree residue da restituire, per le quali è stato determinato un indennizzo per il minor valore (v. paragrafo 7 pag. 22) non sono state occupate e/o trasformate. Per tali aree il Comune di Maltignano ha curato solamente la manutenzione del verde.

Ne consegue che, a parere dello scrivente, non deve essere calcolato alcun indennizzo per l'occupazione, di fatto mai avvenuta.

5)- ERRATO CALCOLO DEL RISARCIMENTO DEL DANNO PER IL PERIODO DI ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE

Lo scrivente non ha ritrovato in letteratura alcuna norma che prescriva che *'... il calcolo del 5% deve essere fatto anno per anno sulla somma via via rivalutata...'*.

Tale calcolo deve essere eseguito ai sensi del 3° comma dell'Art. 42bis, che così recita *'... per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio,..., l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma...'*.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Macerata, li 21-12-2019

Il Tecnico Incaricato
Ing. Andrea Spada

