



Regione Veneto
Provincia di Verona
COMUNE DI ISOLA RIZZA



**REALIZZAZIONE NUOVO POLO
SPORTIVO VIA SABBIONARE**

**PROGETTO DI FATTIBILITA'
TECNICO ECONOMICA**

DOC. 10c

PIANO PARTICELLARE

CUP: E75B26000070009

CIG: BB7889CEC0

RUP:
Geom. Antonio Sghinolfi

PROGETTISTA:
Arch. Gian Maria Neffandi

REV.01

27/06/2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO PARTICELLARE E DELLE AREE DA ACQUISIRE

COMUNE DI ISOLA RIZZA – PROVINCIA DI VERONA

Intervento: "Realizzazione Nuovo Polo Sportivo"

Livello progettuale: Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

Stazione appaltante: Comune di Isola Rizza

Responsabile Unico del Progetto: geom. Antonio Sghinolfi

Progettista: arch. Gian Maria Neffandi

Importo complessivo dell'intervento: € 3.500.000,00

1. PREMESSA

La presente relazione accompagna il **Piano particellare delle aree interessate dall'intervento di "Realizzazione Nuovo Polo Sportivo" nel Comune di Isola Rizza**, predisposto nell'ambito del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il documento è finalizzato a individuare, sulla base della documentazione catastale e progettuale disponibile:

- le particelle catastali interessate dalla realizzazione delle opere;
- le aree già appartenenti al patrimonio del Comune di Isola Rizza;
- le aree di proprietà privata da acquisire;
- le particelle interessate integralmente o parzialmente dall'intervento;
- le superfici presunte da assoggettare ad acquisizione;
- le successive attività catastali e amministrative necessarie per consentire la disponibilità delle aree.

L'intervento interessa un'estesa porzione territoriale posta a ovest del centro abitato di Isola Rizza, in continuità con gli impianti sportivi esistenti di via Sabbionare e compresa tra il margine residenziale del capoluogo, via Sabbionare e via Caduti di Nassiriya.

Il Documento di indirizzo alla progettazione individua una superficie complessiva del nuovo polo sportivo pari a **44.043 m²**, articolata in un ambito nord, un ambito sud e nell'area centrale comprendente la viabilità, i parcheggi e gli impianti sportivi esistenti.

Il presente elaborato ha carattere ricognitivo e preliminare. Le superfici definitive da acquisire dovranno essere confermate attraverso:

- verifica delle intestazioni catastali e dei titoli di provenienza;
- redazione dei tipi di frazionamento;

- eventuale aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati;
- definizione degli accordi di cessione volontaria o, qualora necessario, attivazione delle procedure espropriative.

2. OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO PARTICELLARE

Il Piano particellare costituisce l'elaborato attraverso il quale vengono individuati catastalmente i beni immobili interessati dall'opera pubblica e vengono determinate, in via preliminare, le relative superfici.

L'elaborato assolve principalmente alle seguenti funzioni:

1. rappresentare il rapporto tra l'intervento progettato e l'attuale configurazione catastale;
2. distinguere le aree comunali da quelle appartenenti a soggetti privati;
3. individuare le particelle da acquisire integralmente;
4. individuare le particelle interessate soltanto in parte, per le quali sarà necessario procedere a frazionamento;
5. fornire all'Amministrazione comunale gli elementi necessari per la programmazione delle acquisizioni;
6. costituire il riferimento tecnico per la successiva predisposizione degli atti catastali, estimativi, notarili ed eventualmente espropriativi;
7. verificare la coerenza tra le aree necessarie alla realizzazione dell'opera e le somme stanziare nel quadro economico.

Il piano particellare non sostituisce le visure catastali storiche, le ispezioni ipotecarie, i certificati di destinazione urbanistica e i titoli di proprietà, che dovranno essere acquisiti e verificati prima della sottoscrizione degli atti di trasferimento o dell'emanazione degli eventuali provvedimenti espropriativi.

3. PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

La redazione e la successiva attuazione del Piano particellare dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento a:

- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il Codice dei contratti pubblici;
- Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, relativo ai contenuti dei livelli di progettazione;
- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;

- disposizioni regionali e comunali in materia urbanistica;
- normativa catastale relativa ai tipi di frazionamento, ai tipi mappali e alle variazioni delle unità immobiliari urbane;
- strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti nel Comune di Isola Rizza.

Il D.P.R. 327/2001 disciplina l'espropriazione dei beni immobili e dei diritti relativi a immobili necessari per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

L'approvazione del progetto ai fini espropriativi dovrà essere coordinata con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e con la dichiarazione di pubblica utilità, nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

4. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un moderno polo sportivo destinato a ospitare attività sportive, ricreative, culturali e polifunzionali.

Il progetto si sviluppa in continuità con gli impianti esistenti di via Sabbionare e prevede, in sintesi:

- nuova viabilità di collegamento;
- adeguamento e completamento della viabilità interna;
- collegamento tra via Sabbionare e via Caduti di Nassiriya;
- aree destinate a parcheggio;
- percorsi pedonali e ciclopedonali;
- aree verdi e aree verdi attrezzate;
- impianti di illuminazione pubblica;
- nuovi campi sportivi all'aperto;
- campi da tennis, padel, badminton, basket, pallavolo e calcio;
- palestra multisport;
- edifici destinati a spogliatoi, servizi, attività di supporto e magazzini;
- spazi destinati agli utenti, agli atleti e agli spettatori.

La configurazione generale riportata nell'elaborato grafico allegato al DIP mostra lo sviluppo dell'opera lungo un asse nord-sud, con gli impianti sportivi esistenti collocati nella parte centrale e i nuovi comparti sportivi e viabilistici disposti a nord e a sud.

5. ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DELL'INTERVENTO

Ai fini progettuali e catastali, l'intervento è articolato nei seguenti ambiti.

5.1 Ambito A – Zona Sud

L'ambito sud è collocato tra gli impianti sportivi esistenti e via Caduti di Nassiriya.

La superficie complessiva interessata dal progetto è pari a:

10.665 m²

All'interno dell'ambito sono previste:

- la nuova viabilità di collegamento tra via Sabbionare e via Caduti di Nassiriya;
- aree a parcheggio;
- percorsi pedonali;
- aree verdi;
- campi da tennis;
- campo da calcio a sette;
- edifici di servizio e spogliatoi;
- opere di pubblica illuminazione;
- demolizione di un fabbricato esistente necessario per consentire l'innesto della nuova viabilità.

Parte dell'ambito ricade su aree già di proprietà comunale, mentre le particelle 48 e 833 del foglio 7 dovranno essere acquisite.

5.2 Ambito B – Zona Nord

L'ambito nord è collocato a settentrione degli impianti sportivi esistenti.

La superficie complessiva interessata dal progetto è pari a:

13.106 m²

Sono previste:

- viabilità interna;
- parcheggi;
- percorsi pedonali e ciclopeditoni;
- collegamento alla pista ciclabile esistente;
- palestra multisport;
- campi da padel e badminton;

- campo polivalente basket-pallavolo;
- edifici destinati a servizi, spogliatoi e attività;
- aree verdi e verde attrezzato.

L'ambito è attualmente costituito da terreni di proprietà privata e dovrà essere acquisito al patrimonio comunale.

5.3 Ambito C – Impianti sportivi esistenti, viabilità e parcheggi

L'ambito centrale comprende gli impianti sportivi esistenti di via Sabbionare, le relative pertinenze, la viabilità e le aree a parcheggio.

La superficie progettuale interessata è pari a:

20.272 m²

Le particelle comprese in tale ambito risultano indicate nel DIP come appartenenti al patrimonio comunale e, pertanto, non necessitano di acquisizione.

6. INQUADRAMENTO CATASTALE GENERALE

Le aree interessate dall'opera ricadono nel territorio del Comune censuario di Isola Rizza e sono individuate al Catasto Terreni nei fogli 6 e 7.

Una porzione edificata situata nell'ambito sud risulta inoltre censita al Catasto Fabbricati al foglio 7, mappale 833, subalterno 1.

Il quadro catastale generale comprende:

- particelle interamente comprese nel sedime progettuale;
- particelle interessate soltanto in parte;
- particelle già appartenenti al Comune;
- terreni agricoli appartenenti a soggetti privati;
- un fabbricato esistente da acquisire e demolire;
- aree che necessiteranno di frazionamento catastale.

La rappresentazione catastale dovrà essere verificata mediante estratti di mappa aggiornati e confrontata con lo stato reale dei confini, poiché il catasto non ha efficacia probatoria assoluta riguardo alla delimitazione delle proprietà.

AMBITI DI INTERVENO

– “ Zona Nord ” e “ Zona Sud ”



B - Ambito di intervento “Zona Nord”

Interventi in progetto:

- 1) Nuova viabilità interna di collegamento con via Sabbionare;
- 2) Percorsi pedonali e ciclopedonali;
- 3) Aree a Parcheggio, verde e verde attrezzato;
- 4) Pubblica illuminazione a Led;
- 5) Nuovi impianti sportivi composti da:
 - Blocco Palestra multi-sport (pallavolo, pallacanestro, pallamano, calcetto, corsi di danza artistica, corsi di ginnastica ritmica ecc;
 - n. 2 Campi padel e n. 1 da Badminton;
 - n. 1 campo Basket/Pallavolo;
 - n. 1 edificio destinato a servizi, spogliatoi, attività;
 - Aree ricreative

C - Viabilità-Zone a parcheggio e impianti sportivi esistenti

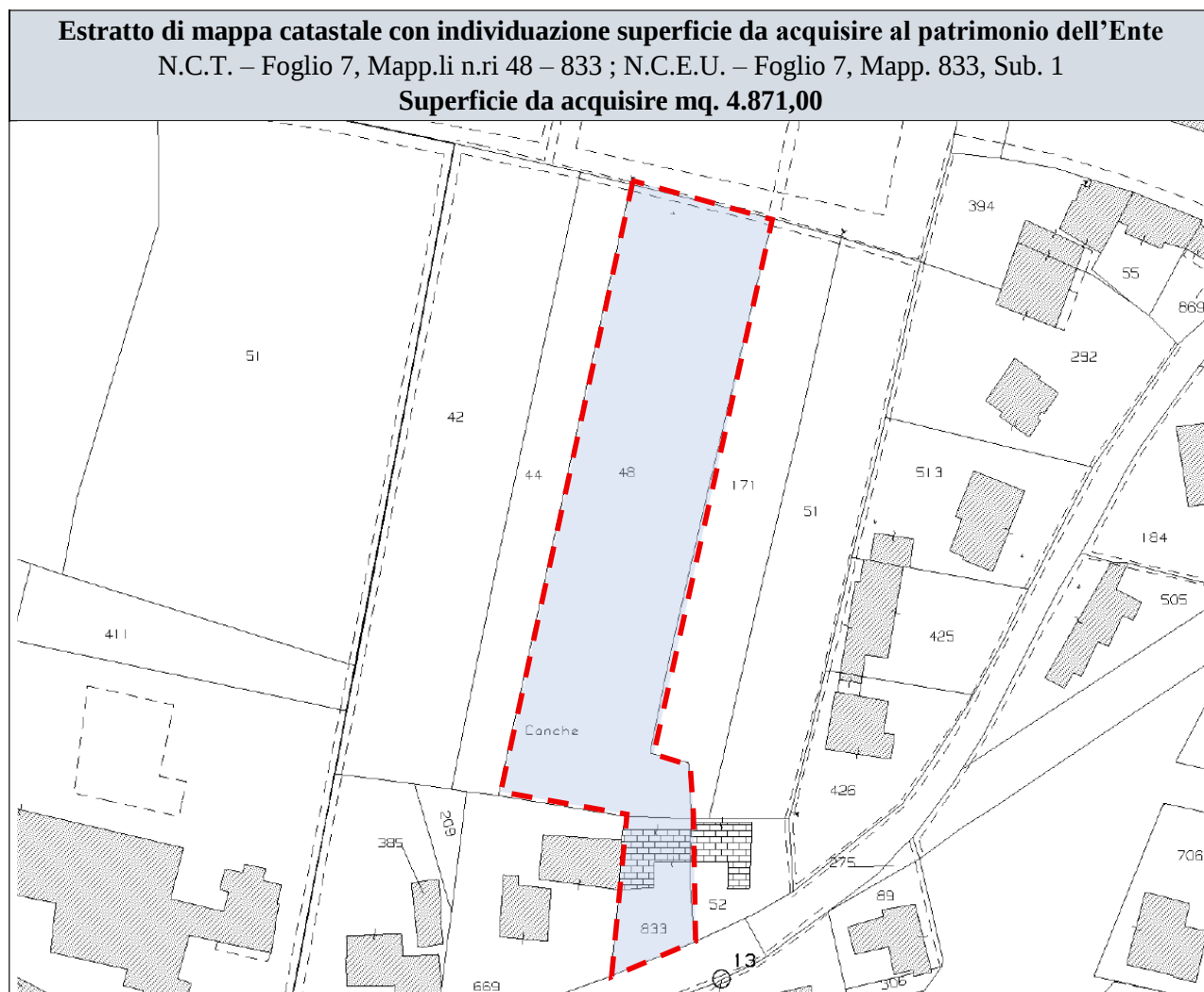
A - Ambito di intervento “Zona Sud”

Interventi in progetto:

- 1) Nuova viabilità di collegamento tra via Sabbionare e via Caduti di Nassiriya;
- 2) Percorsi pedonali;
- 3) Aree a Parcheggio e verde;
- 4) Pubblica illuminazione a Led;
- 5) n. 1 edificio destinato a servizi e spogliatoi;
- 6) n. 2 campi da Tennis;
- 7) n. 1 campo calcetto a 7

7. QUADRO PARTICELLARE – AMBITO A, ZONA SUD

L'ambito sud interessa esclusivamente particelle appartenenti al foglio 7.



7.1 Elenco delle particelle interessate

Foglio Mappale Catasto			Superficie catastale	Superficie interessata dal progetto	Superficie da acquisire	Modalità di interessamento
7	849	Terreni	18.603 m ²	1.058 m ²	0 m ²	Parte di proprietà comunale
7	171	Terreni	2.077 m ²	2.077 m ²	0 m ²	Intera particella comunale
7	51	Terreni	2.333 m ²	2.333 m ²	0 m ²	Intera particella comunale

Foglio Mappale Catasto			Superficie catastale	Superficie interessata dal progetto	Superficie da acquisire	Modalità di interessamento
7	52	Terreni	326 m ²	326 m ²	0 m ²	Intera particella comunale
7	48	Terreni	4.375 m ²	4.375 m ²	4.375 m ²	Acquisizione integrale
7	833	Terreni – ente urbano	496 m ²	496 m ²	496 m ²	Acquisizione integrale
7	833 sub. 1	Fabbricati	Sup. catastale unità 322 m ²	Compresa nel mappale 833	Compresa nei 496 m ²	Acquisizione e demolizione

Superficie complessiva dell'ambito di progetto: 10.665 m²

Superficie complessiva da acquisire: 4.871 m²

I dati derivano dalle tabelle catastali riportate alle pagine 8 e 17 del DIP.

7.2 Particelle già appartenenti al Comune

Le particelle:

- foglio 7, mappale 171;
- foglio 7, mappale 51;
- foglio 7, mappale 52;

risultano già appartenenti al Comune di Isola Rizza e sono state acquisite con atto in data 23 marzo 2023, repertorio n. 6.530, raccolta n. 5.686, rogato dal notaio Elia Zocca.

Il mappale 849 è interessato soltanto per una porzione pari a circa 1.058 m². Tale porzione costituisce il collegamento con l'area degli impianti sportivi esistenti e non necessita di acquisizione.

Prima dell'approvazione definitiva del piano particellare dovranno essere acquisiti:

- copia dell'atto di provenienza;
- nota di trascrizione;
- visure catastali aggiornate;
- eventuali planimetrie o tipi di frazionamento richiamati nell'atto.

7.3 Foglio 7, mappale 48

Il mappale 48 presenta una superficie catastale di **4.375 m²** ed è interamente interessato dall'opera.

L'acquisizione dovrà comprendere l'intera particella, destinata principalmente:

- alla nuova viabilità di collegamento;
- agli impianti sportivi dell'ambito sud;
- alle aree verdi e alle relative pertinenze.

Non risulta pertanto necessario procedere a frazionamento preventivo della particella, salvo variazioni del perimetro progettuale o necessità derivanti dalla definizione dei confini.

Dovranno essere verificati:

- intestazione catastale;
- titolo di proprietà;
- eventuali comproprietà;
- contratti agrari;
- presenza di coltivatori diretti;
- ipoteche, servitù o altri diritti reali;
- eventuali affittanze o occupazioni;
- colture e soprassuoli presenti.

7.4 Foglio 7, mappale 833 e subalterno 1

Il mappale 833 è censito al Catasto Terreni come ente urbano con superficie pari a **496 m²**.

Sul mappale insiste un fabbricato censito al Catasto Fabbricati:

- foglio 7;
- mappale 833;
- subalterno 1;
- categoria C/2;
- classe 2;
- consistenza 263 m²;
- superficie catastale 322 m²;
- rendita catastale € 116,81.

Il bene dovrà essere acquisito integralmente poiché l'area è interessata dall'innesto della nuova strada su via Caduti di Nassiriya.

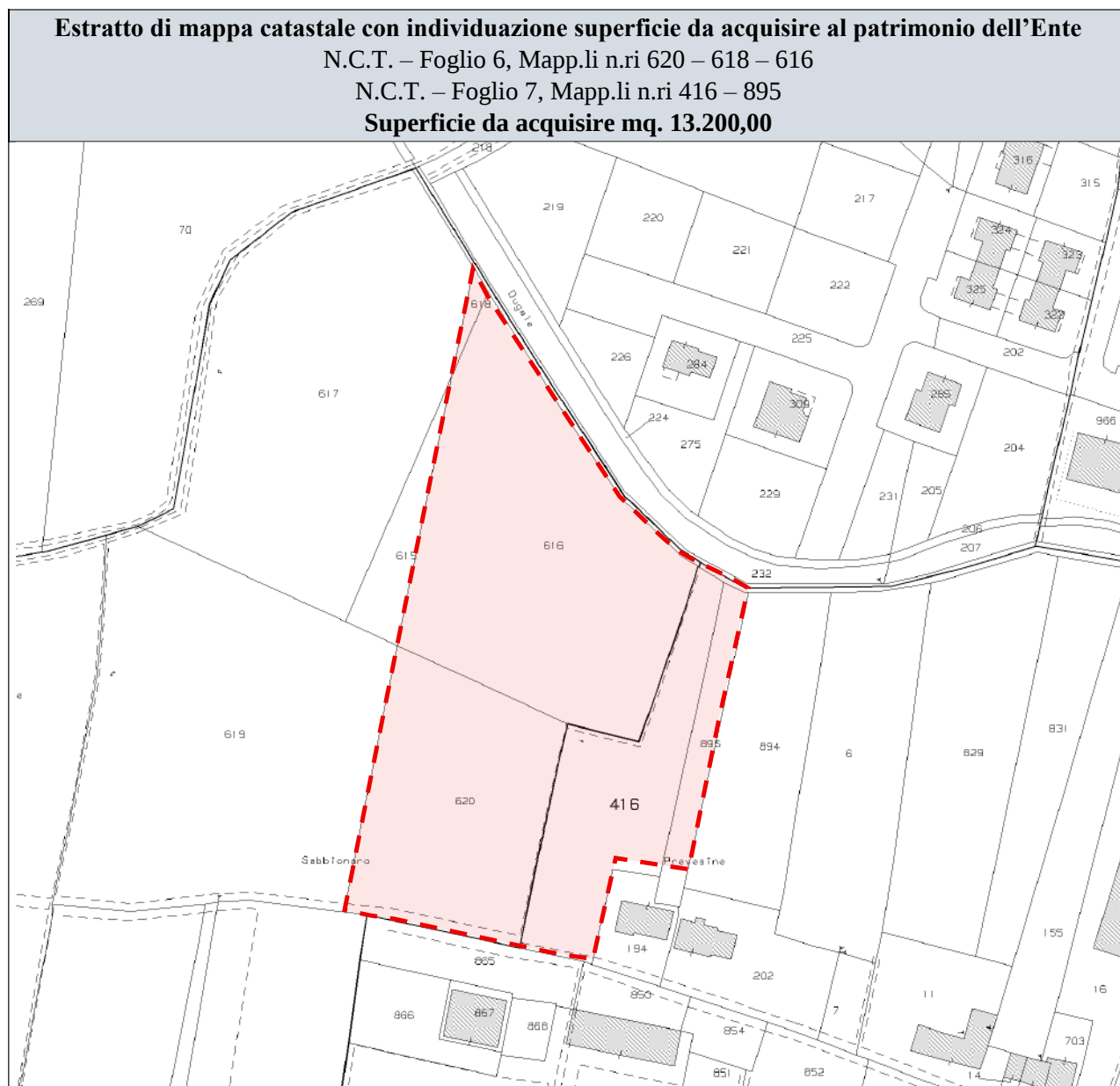
Il DIP descrive il fabbricato come inutilizzato, vetusto e in precarie condizioni di conservazione e ne prevede la demolizione, con particolare attenzione alla separazione dalle costruzioni confinanti e alla tutela delle proprietà di terzi.

Prima dell'acquisizione dovranno essere verificati:

- corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale;
 - conformità catastale dell'unità;
 - esatta consistenza del fabbricato;
 - eventuale presenza di porzioni materialmente unite a edifici confinanti;
 - struttura portante e modalità di distacco;
 - eventuali servitù;
 - eventuali impianti e sottoservizi;
 - presenza di materiali contenenti amianto o altri materiali da gestire separatamente;
 - titoli edilizi e legittimità urbanistico-edilizia;
 - eventuali contratti di locazione, comodato o occupazione.
-

8. QUADRO PARTICELLARE – AMBITO B, ZONA NORD

L'ambito nord interessa particelle appartenenti ai fogli 6 e 7.



8.1 Elenco delle particelle interessate

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie interessata dal progetto	Superficie da acquisire	Modalità di interessamento
6	620	3.877 m ²	3.877 m ²	3.877 m ²	Acquisizione integrale
6	618	92 m ²	92 m ²	92 m ²	Acquisizione integrale

Foglio Mappale		Superficie catastale	Superficie interessata dal progetto	Superficie da acquisire	Modalità di interessamento
6	616	6.337 m ²	6.337 m ²	6.337 m ²	Acquisizione integrale
7	416	2.535 m ²	circa 2.200 m ²	circa 2.200 m ²	Acquisizione parziale
7	895	704 m ²	circa 600 m ²	circa 600 m ²	Acquisizione parziale

Superficie catastale complessiva delle particelle: 13.545 m²

Superficie complessiva interessata dall'opera: 13.106 m²

Superficie complessiva presunta da acquisire: 13.106 m²

I dati analitici sono riportati alle pagine 9 e 18 del DIP.

8.2 Particelle del foglio 6

Le particelle:

- mappale 620, di 3.877 m²;
- mappale 618, di 92 m²;
- mappale 616, di 6.337 m²;

sono interamente comprese nel perimetro progettuale.

La superficie catastale complessiva è pari a:

10.306 m²

Per tali particelle è prevista l'acquisizione integrale e, salvo modifiche progettuali o necessità di regolarizzazione dei confini, non dovrebbe rendersi necessario un frazionamento catastale preliminare.

Resta comunque necessaria la verifica della corretta corrispondenza tra:

- confini catastali;
- confini materializzati;
- fossati;
- recinzioni;
- cigli stradali;
- accessi;
- eventuali capezzagne;

- rete scolante;
- stato di possesso.

8.3 Foglio 7, mappale 416

Il mappale 416 presenta una superficie catastale complessiva di **2.535 m²**.

L'intervento ne interessa una superficie presunta di circa:

2.200 m²

La porzione residua non interessata è stimata in circa:

335 m²

La superficie definitiva dovrà essere determinata mediante rilievo e frazionamento catastale.

Durante la progettazione dovrà essere verificato che la porzione residua:

- conservi un accesso autonomo;
- mantenga una forma e una consistenza utilizzabili;
- non risulti interclusa;
- non venga privata delle necessarie possibilità di coltivazione o manutenzione;
- non subisca una diminuzione di valore sproporzionata rispetto alla superficie sottratta;
- non richieda l'acquisizione integrale per effetto del danno alla parte residua.

Qualora la porzione residua risultasse priva di concreta utilizzabilità o eccessivamente penalizzata, dovrà essere valutata l'acquisizione dell'intera particella.

8.4 Foglio 7, mappale 895

Il mappale 895 presenta una superficie catastale complessiva pari a:

704 m²

La superficie presunta interessata dall'opera è pari a circa:

600 m²

La superficie residua è pertanto stimata in circa:

104 m²

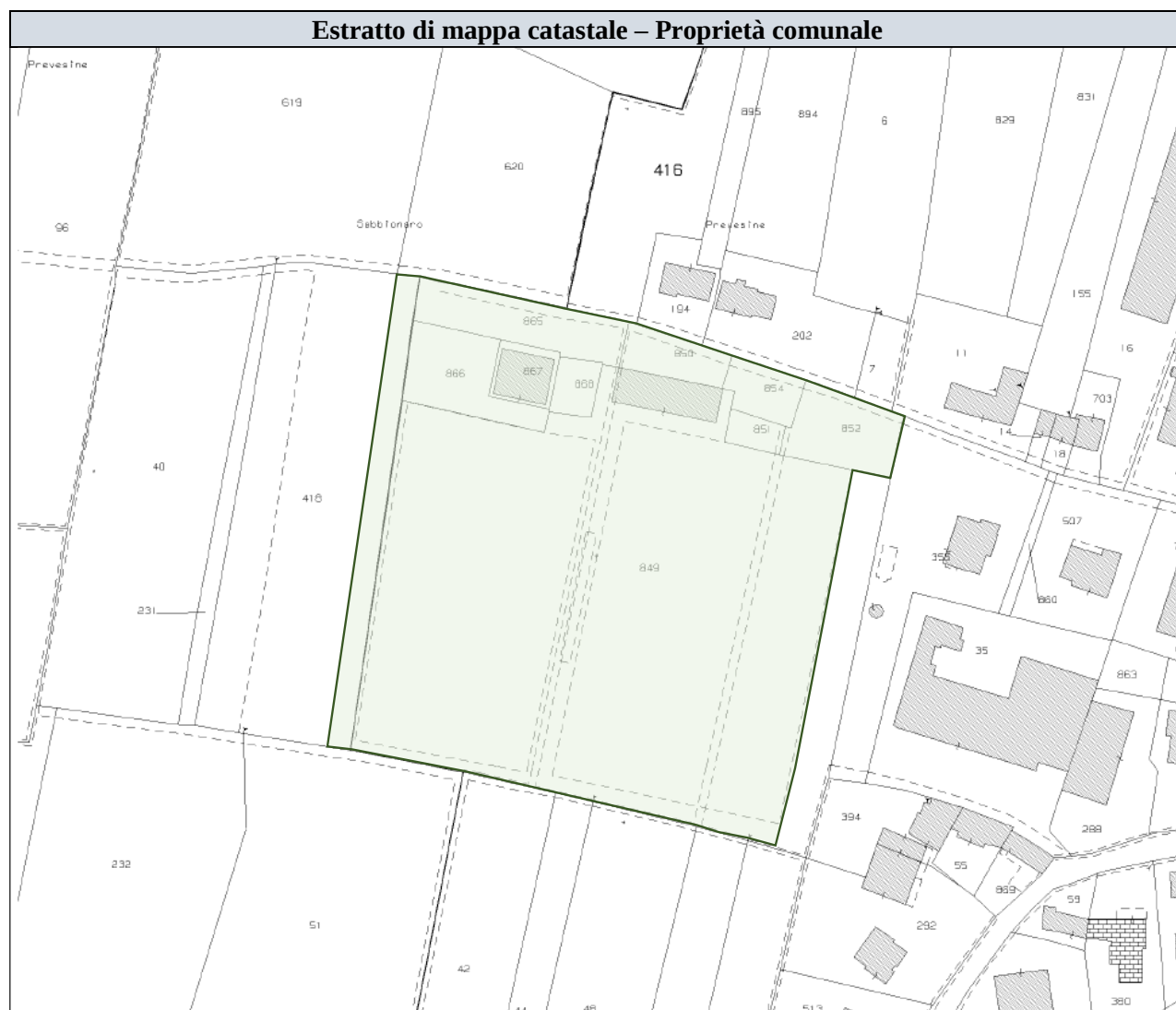
Considerata la limitata consistenza della porzione residua, la sua geometria e la posizione lungo il margine dell'ambito, dovrà essere attentamente verificata l'effettiva possibilità di conservarne una destinazione e un'utilità autonome.

In sede di definizione del frazionamento dovrà essere valutata l'opportunità di:

- acquisire esclusivamente la porzione di circa 600 m²;
- rettificare il perimetro progettuale;
- acquisire l'intero mappale, qualora la porzione residua non presenti concreta autonomia funzionale o commerciale.

9. QUADRO PARTICELLARE – AMBITO C

L'ambito centrale interessa particelle appartenenti al foglio 7 e comprende gli impianti sportivi esistenti, le pertinenze, la viabilità e le aree di parcheggio.



9.1 Elenco delle particelle

Foglio Mappale		Superficie catastale	Superficie interessata dal progetto	Superficie da acquisire
7	865	970 m ²	970 m ²	0 m ²
7	867	232 m ²	232 m ²	0 m ²
7	868	219 m ²	219 m ²	0 m ²
7	849	18.603 m ²	17.505 m ²	0 m ²
7	850	418 m ²	418 m ²	0 m ²
7	851	163 m ²	163 m ²	0 m ²
7	852	725 m ²	725 m ²	0 m ²

Superficie catastale complessiva: 21.330 m²

Superficie complessiva interessata dal progetto: 20.272 m²

Superficie da acquisire: 0 m²

Le particelle sono indicate nel DIP come proprietà comunale.

Pur non essendo necessaria l'acquisizione, dovranno essere verificati:

- titoli di provenienza;
- corrispondenza delle intestazioni catastali;
- eventuali diritti di superficie;
- eventuali concessioni a società o associazioni sportive;
- eventuali vincoli derivanti da finanziamenti pubblici;
- concessioni e convenzioni in essere;
- natura patrimoniale o demaniale dei beni;
- presenza di servitù o diritti di terzi.

10. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI

Ambito	Superficie di progetto	Superficie da acquisire	Superficie già disponibile
Ambito A – Zona Sud	10.665 m ²	4.871 m ²	5.794 m ²
Ambito B – Zona Nord	13.106 m ²	13.106 m ²	0 m ²

Ambito	Superficie di progetto	Superficie da acquisire	Superficie già disponibile
Ambito C – Impianti esistenti e viabilità	20.272 m ²	0 m ²	20.272 m ²
Totale	44.043 m²	17.977 m²	26.066 m²

La superficie complessiva da acquisire rappresenta circa il **40,82%** dell'intera superficie del polo sportivo.

La superficie già disponibile al Comune rappresenta circa il **59,18%** della superficie complessiva.

11. DISCORDANZA RISCONTRATA NEL DIP

Nella tabella dell'ambito nord è correttamente indicata una superficie da acquisire pari a:

13.106 m²

La medesima superficie deriva dalla somma analitica:

- mappale 620: 3.877 m²;
- mappale 618: 92 m²;
- mappale 616: 6.337 m²;
- parte del mappale 416: 2.200 m²;
- parte del mappale 895: 600 m².

La somma è:

$$3.877 + 92 + 6.337 + 2.200 + 600 = 13.106 \text{ m}^2$$

Nella didascalia sottostante alla tabella di pagina 9 del DIP viene tuttavia riportato il valore di **13.200 m²**.

Tale valore deve essere considerato un refuso materiale.

Ai fini del presente Piano particellare viene pertanto assunto il valore analitico di:

13.106 m²

Le superfici relative ai mappali 416 e 895 restano comunque indicative e saranno definite in sede di rilievo e frazionamento catastale.

12. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

12.1 Ambito sud

Secondo il Piano degli Interventi vigente, le aree dell'ambito sud ricadono:

- prevalentemente in zona **F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**;
- in parte in zona **Bm – ZTO mista residenziale-produttiva con regolamentazione particolare**, in corrispondenza del mappale edificato 833.

La destinazione dell'ambito risulta pertanto in larga parte già coerente con l'insediamento delle opere sportive, mentre dovrà essere verificata la conformità urbanistica della parte destinata alla nuova viabilità e dell'area edificata da demolire.

12.2 Ambito nord

Le aree dell'ambito nord risultano classificate dal Piano degli Interventi vigente come:

Zona agricola E

Per consentire la realizzazione dell'intervento sarà necessaria una variante urbanistica finalizzata alla riclassificazione delle aree, in tutto o in parte, nelle destinazioni:

- F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- F4 – Aree a parcheggio;
- aree destinate alla viabilità;
- percorsi pedonali e ciclopeditoni;
- aree di miglioramento della qualità urbana.

Il procedimento urbanistico dovrà essere coordinato con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, qualora l'acquisizione non venga definita mediante accordo bonario prima dell'approvazione della variante.

13. MODALITÀ DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

L'Amministrazione comunale potrà acquisire le aree mediante:

1. cessione volontaria;
2. compravendita;
3. permuta, ove praticabile;
4. accordo bonario;
5. procedimento espropriativo;

6. acquisizione di ulteriori diritti reali qualora non sia necessaria la piena proprietà.

La soluzione preferenziale è rappresentata dalla cessione volontaria, in quanto consente:

- riduzione dei tempi;
- minore contenzioso;
- definizione condivisa del corrispettivo;
- immediata disponibilità delle aree;
- coordinamento tra acquisizione e frazionamento;
- programmazione certa dell'esecuzione dell'opera.

L'eventuale ricorso al procedimento espropriativo dovrà essere preceduto dalla verifica:

- della conformità urbanistica;
- della presenza del vincolo preordinato all'esproprio;
- della dichiarazione di pubblica utilità;
- della corretta individuazione dei proprietari;
- della disponibilità delle somme necessarie;
- dell'avvenuta comunicazione di avvio del procedimento;
- del rispetto delle forme di partecipazione previste dal D.P.R. 327/2001.

14. INTESAZIONI CATASTALI E DITTE PROPRIETARIE

Il DIP non riporta nominativi completi e aggiornati delle ditte catastali intestatarie delle aree da acquisire.

Prima dell'approvazione del piano particellare nominativo dovranno essere acquisite:

- visure catastali attuali;
- visure catastali storiche;
- atti di provenienza;
- ispezioni ipotecarie;
- certificati di stato civile, ove necessari;
- eventuali dichiarazioni di successione;

- eventuali atti di divisione;
- eventuali atti giudiziari;
- informazioni relative a usufrutti, nuda proprietà e altri diritti reali.

L'individuazione dei soggetti destinatari delle comunicazioni non potrà basarsi esclusivamente sulle risultanze catastali, ma dovrà essere verificata sulla base dei registri immobiliari e dei titoli di proprietà.

Nel quadro particellare definitivo dovranno essere inserite almeno le seguenti informazioni:

Campo	Contenuto
Numero d'ordine	Progressivo della ditta
Comune censuario	Isola Rizza
Foglio	Numero del foglio catastale
Mappale	Numero della particella
Subalterno	Per le unità al Catasto Fabbricati
Qualità o categoria	Seminativo, ente urbano, C/2 ecc.
Classe	Classe catastale
Superficie catastale	Superficie complessiva della particella
Superficie da acquisire	Superficie necessaria all'opera
Proprietario	Nominativo risultante dai titoli
Codice fiscale	Dato identificativo
Quota di proprietà	Intera proprietà o quota
Altri diritti	Usufrutto, servitù, affitto ecc.
Indennità presunta	Stima preliminare
Note	Frazionamento, fabbricato, residuo ecc.

15. FRAZIONAMENTI E AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sulla base del quadro attuale, risultano necessari frazionamenti almeno per:

- foglio 7, mappale 416;
- foglio 7, mappale 895.

Potrebbero inoltre rendersi necessari frazionamenti o aggiornamenti per:

- corretta definizione della porzione del mappale 849 compresa nell'ambito sud;
- ridefinizione del limite tra ambito sud e ambito centrale;
- inserimento della nuova viabilità;
- aggiornamento successivo alla demolizione del fabbricato sul mappale 833;
- costituzione delle nuove particelle stradali;
- eventuali rettifiche dei confini;
- accorpamenti successivi all'acquisizione.

Le operazioni catastali previste comprendono indicativamente:

1. rilievo mediante strumentazione topografica;
2. individuazione e verifica dei punti fiduciali;
3. materializzazione dei nuovi confini;
4. predisposizione del tipo di frazionamento;
5. deposito presso il Comune, ove previsto;
6. presentazione all'Agenzia delle Entrate;
7. approvazione del tipo;
8. stipula degli atti di trasferimento;
9. voltura catastale;
10. eventuale tipo mappale per demolizione totale;
11. soppressione dell'unità immobiliare al Catasto Fabbricati;
12. accorpamento delle aree al patrimonio comunale.

16. OCCUPAZIONI TEMPORANEE E AREE DI CANTIERE

Oltre alle superfici da acquisire definitivamente, nelle successive fasi progettuali dovrà essere verificata l'eventuale necessità di aree per:

- installazione del cantiere;
- deposito temporaneo di materiali;
- stoccaggio delle terre;
- viabilità provvisoria;

- manovra dei mezzi;
- realizzazione di sottoservizi;
- spostamento o adeguamento di linee esistenti;
- demolizione del fabbricato;
- opere di sostegno o protezione delle proprietà confinanti;
- sistemazione delle scarpate;
- accessi temporanei.

Qualora tali aree ricadano al di fuori del sedime acquisito definitivamente, dovranno essere individuate nel piano particellare delle occupazioni temporanee, indicando:

- superficie;
- durata prevista;
- proprietario;
- colture o soprassuoli presenti;
- modalità di ripristino;
- indennità presunta.

17. SERVITÙ, INTERFERENZE E DIRITTI DI TERZI

Prima dell'acquisizione dovrà essere verificata l'eventuale presenza di:

- servitù di passaggio;
- servitù di acquedotto;
- servitù di elettrodotto;
- servitù di metanodotto;
- servitù di fognatura;
- reti di telecomunicazione;
- fossati irrigui e consortili;
- diritti di attingimento;
- scarichi;
- accessi agricoli;
- diritti di uso pubblico;

- contratti di locazione o affitto agrario;
- occupazioni senza titolo;
- concessioni amministrative;
- vincoli ipotecari;
- pignoramenti;
- domande giudiziali.

Il DIP segnala la presenza di sottoservizi e impianti tecnologici, aerei o interrati, in prossimità dell'innesto della nuova viabilità su via Caduti di Nassiriya. Tali interferenze dovranno essere rilevate e coordinate con i soggetti gestori.

18. CRITERI GENERALI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

La determinazione delle indennità dovrà essere effettuata sulla base:

- delle caratteristiche giuridiche del bene;
- della destinazione urbanistica vigente;
- dell'effettiva utilizzazione;
- delle colture presenti;
- della qualità e classe catastale;
- del valore venale;
- della presenza di fabbricati;
- dello stato di conservazione;
- dei diritti di terzi;
- del danno eventualmente prodotto alla parte residua;
- delle maggiorazioni applicabili in caso di cessione volontaria;
- della normativa vigente al momento della determinazione.

Il DIP sviluppa una stima preliminare distinguendo:

- componente agricola relativa al mappale 48;
- componente edificata relativa al mappale 833, subalterno 1;
- aree agricole dell'ambito nord;
- costi tecnici, notarili, catastali e fiscali.

Le indicazioni riportate nel DIP costituiscono una previsione preliminare e non sostituiscono la stima estimativa da redigere nell'ambito della procedura di acquisizione.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle aree dell'ambito nord, attualmente agricole ma interessate da una futura variante urbanistica. Il momento temporale e gli effetti della variante dovranno essere valutati nel rispetto delle regole previste dal Testo unico degli espropri.

19. QUADRO ECONOMICO DELLE ACQUISIZIONI

Il quadro economico del DIP prevede, alla voce B.4, le seguenti somme:

Descrizione	Importo
Indennizzi per acquisizione aree – Zona Sud	€ 58.000,00
Indennizzi per acquisizione aree – Zona Nord	€ 118.000,00
Spese notarili	€ 9.000,00
Atti di aggiornamento catastale	€ 6.500,00
Imposte, bolli, certificati, diritti e altre spese	€ 20.100,00
Assistenza tecnica per espropri	€ 2.000,00
Totale	€ 213.600,00

A tali somme si aggiunge, nella voce relativa alle spese tecniche generali, un importo di **€ 6.000,00** destinato a rilievi e pratiche di aggiornamento catastale.

Il quadro economico dovrà essere aggiornato dopo:

- acquisizione delle visure;
- individuazione delle ditte;
- rilievo topografico;
- definizione delle superfici;
- verifica delle colture;
- valutazione del fabbricato;
- scelta tra cessione volontaria ed espropriazione;
- verifica delle spese fiscali;
- definizione degli onorari notarili;
- valutazione delle eventuali occupazioni temporanee;

- quantificazione dei danni alle parti residue.

20. VERIFICA DELLE AREE RESIDUE

Per le particelle interessate parzialmente dovrà essere redatta una specifica verifica delle porzioni residue.

In particolare, per i mappali 416 e 895 dovranno essere analizzati:

- superficie residua;
- forma geometrica;
- larghezza minima;
- accessibilità;
- possibilità di coltivazione;
- collegamento alla viabilità;
- continuità con fondi appartenenti alla stessa proprietà;
- presenza di fossati;
- interferenze con le opere;
- riduzione del valore commerciale;
- eventuali costi aggiuntivi di sistemazione.

Qualora la parte residua risulti inutilizzabile o venga privata di una ragionevole possibilità di utilizzazione, potrà rendersi opportuno acquisire l'intera particella, anche al fine di evitare contenziosi e aree marginali di difficile manutenzione.

21. PROCEDIMENTO OPERATIVO PROPOSTO

Per dare attuazione al piano particellare si propone la seguente sequenza:

Fase 1 – Verifica documentale

- acquisizione visure catastali;
- acquisizione estratti di mappa;
- acquisizione planimetria del fabbricato;
- acquisizione titoli di provenienza;
- ispezioni ipotecarie;
- verifica delle ditte proprietarie;
- verifica di eventuali affittuari e titolari di diritti.

Fase 2 – Rilievo

- rilievo plano-altimetrico;
- verifica dei confini;
- individuazione dei manufatti;
- rilievo delle reti;
- individuazione delle colture;
- verifica degli accessi.

Fase 3 – Definizione del progetto

- sovrapposizione catastale;
- adeguamento del perimetro;
- verifica delle aree residue;
- determinazione delle superfici definitive;
- individuazione delle occupazioni temporanee.

Fase 4 – Attività urbanistiche

- variante urbanistica per l'ambito nord;
- apposizione del vincolo;
- coordinamento con l'approvazione del PFTE;
- dichiarazione di pubblica utilità, ove necessaria.

Fase 5 – Acquisizione bonaria

- contatto con i proprietari;
- proposta economica;
- accordo preliminare;
- redazione dei frazionamenti;
- stipula degli atti;
- trascrizione e voltura.

Fase 6 – Eventuale procedimento espropriativo

- comunicazioni ai proprietari;
- osservazioni;
- determinazione dell'indennità;
- offerta e deposito;

- decreto di esproprio;
- immissione in possesso;
- trascrizione e voltura.

Fase 7 – Aggiornamenti finali

- demolizione e aggiornamento del mappale 833;
- costituzione delle particelle stradali;
- aggiornamento del patrimonio comunale;
- inserimento dei nuovi cespiti nell'inventario.

22. PRECISAZIONI E LIMITI DEL PIANO PARTICELLARE

Le superfici riportate nel presente elaborato derivano dalla documentazione progettuale e catastale contenuta nel DIP.

Esse devono pertanto considerarsi:

- indicative;
- non sostitutive del rilievo;
- non probatorie dei confini;
- suscettibili di modifica;
- subordinate all'approvazione della soluzione progettuale definitiva;
- subordinate alla redazione dei frazionamenti catastali.

Le superfici catastali non devono essere confuse con le superfici reali misurate sul posto.

Eventuali differenze tra:

- superficie catastale;
- superficie grafica;
- superficie rilevata;
- superficie risultante dal frazionamento;

dovranno essere recepite nel quadro particellare definitivo e negli atti di acquisizione.

23. CONCLUSIONI

Il progetto del nuovo polo sportivo interessa una superficie complessiva pari a **44.043 m²**.

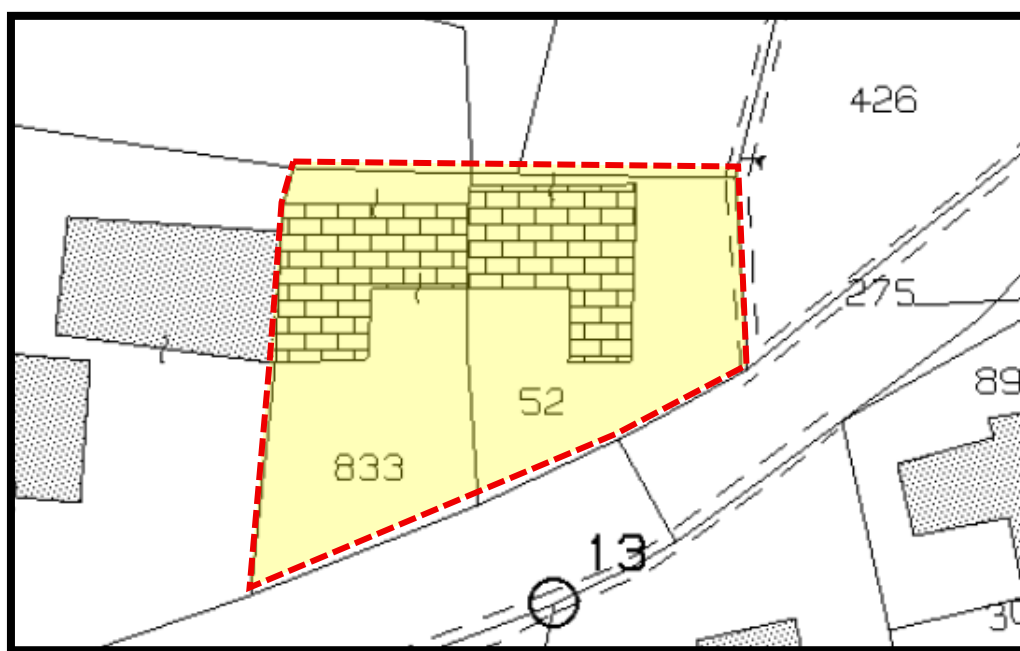
Di tale superficie:

- **26.066 m²** risultano già nella disponibilità del Comune;
- **17.977 m²** dovranno essere acquisiti.

Le acquisizioni riguardano:

Ambito sud

- foglio 7, mappale 48: **4.375 m²**;
- foglio 7, mappale 833: **496 m²**;
- foglio 7, mappale 833, subalterno 1: fabbricato da acquisire e demolire.



Totale ambito sud:

4.871 m²

Ambito nord

- foglio 6, mappale 620: **3.877 m²**;
- foglio 6, mappale 618: **92 m²**;
- foglio 6, mappale 616: **6.337 m²**;
- foglio 7, parte del mappale 416: circa **2.200 m²**;

- foglio 7, parte del mappale 895: circa **600 m²**.

Totale ambito nord:

13.106 m²

La disponibilità delle aree costituisce condizione essenziale per l'attuazione degli stralci funzionali previsti dal progetto.

L'Amministrazione dovrà privilegiare, ove possibile, la definizione bonaria delle acquisizioni, mantenendo tuttavia coordinati:

- variante urbanistica;
- vincolo preordinato all'esproprio;
- approvazione del progetto;
- frazionamenti catastali;
- determinazione delle indennità;
- stipula degli atti;
- programmazione delle opere.

Il Piano particellare dovrà essere aggiornato e integrato con l'elenco nominativo delle ditte proprietarie, le quote di titolarità, gli estremi dei titoli di provenienza e la stima analitica delle indennità.

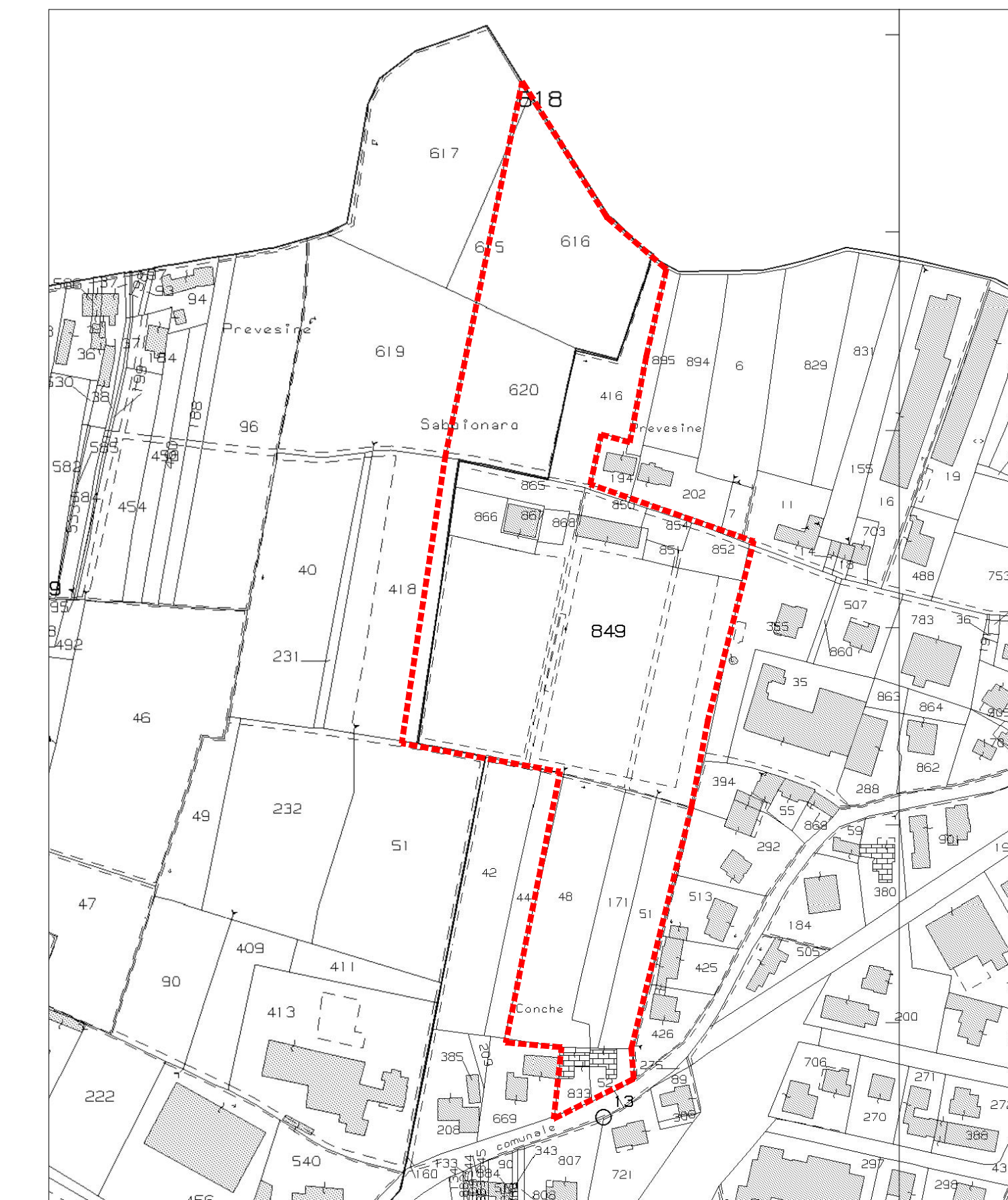
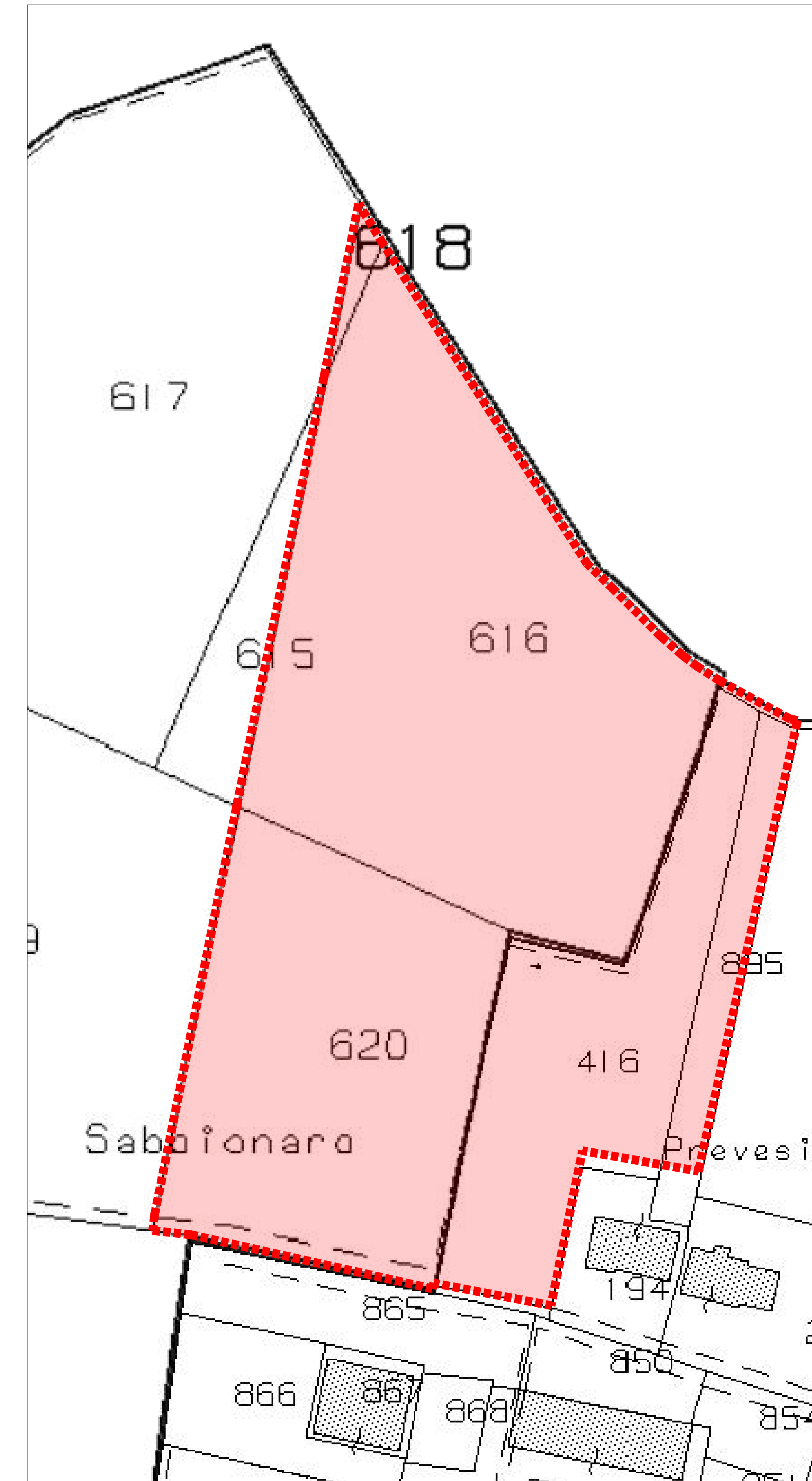
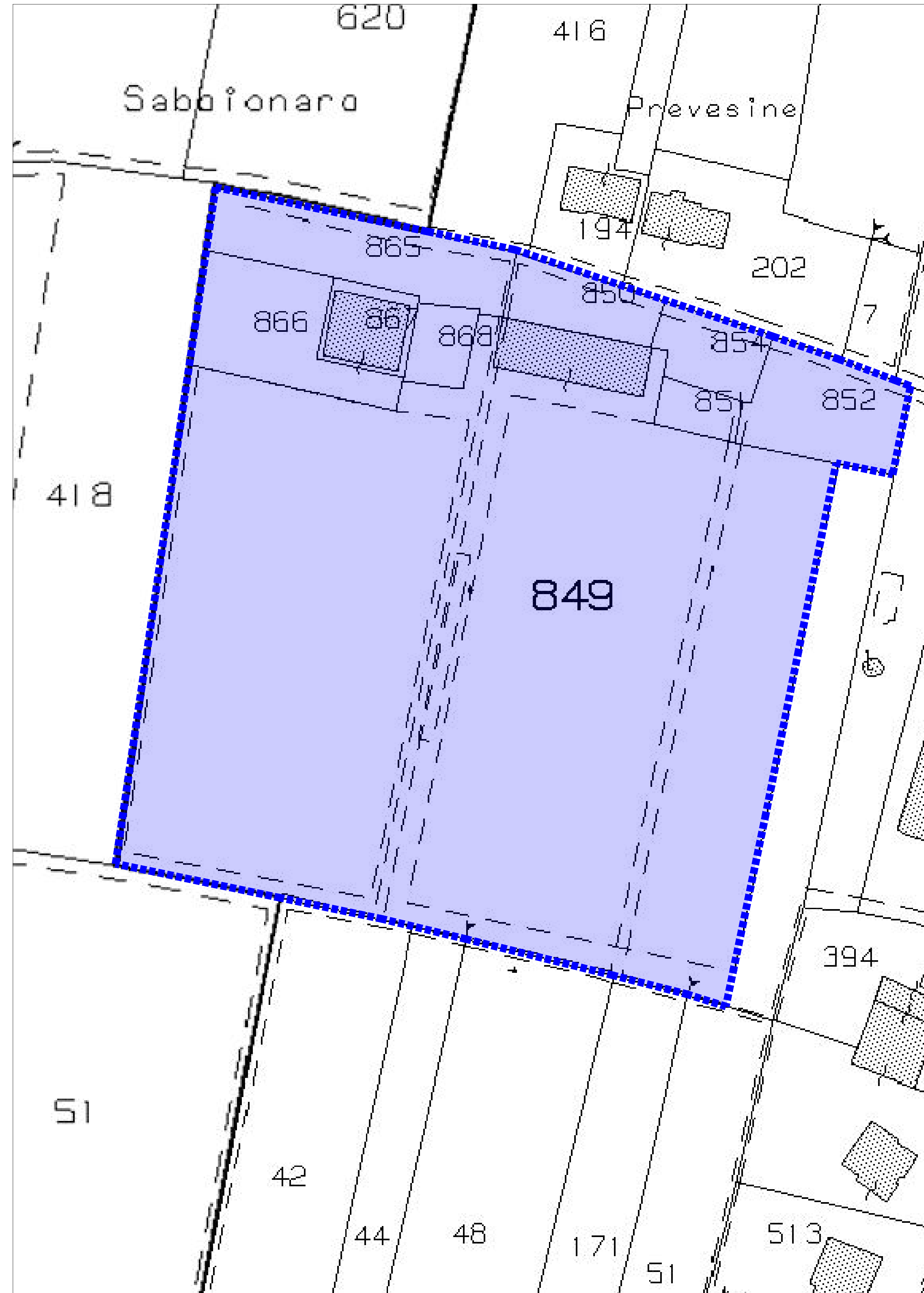
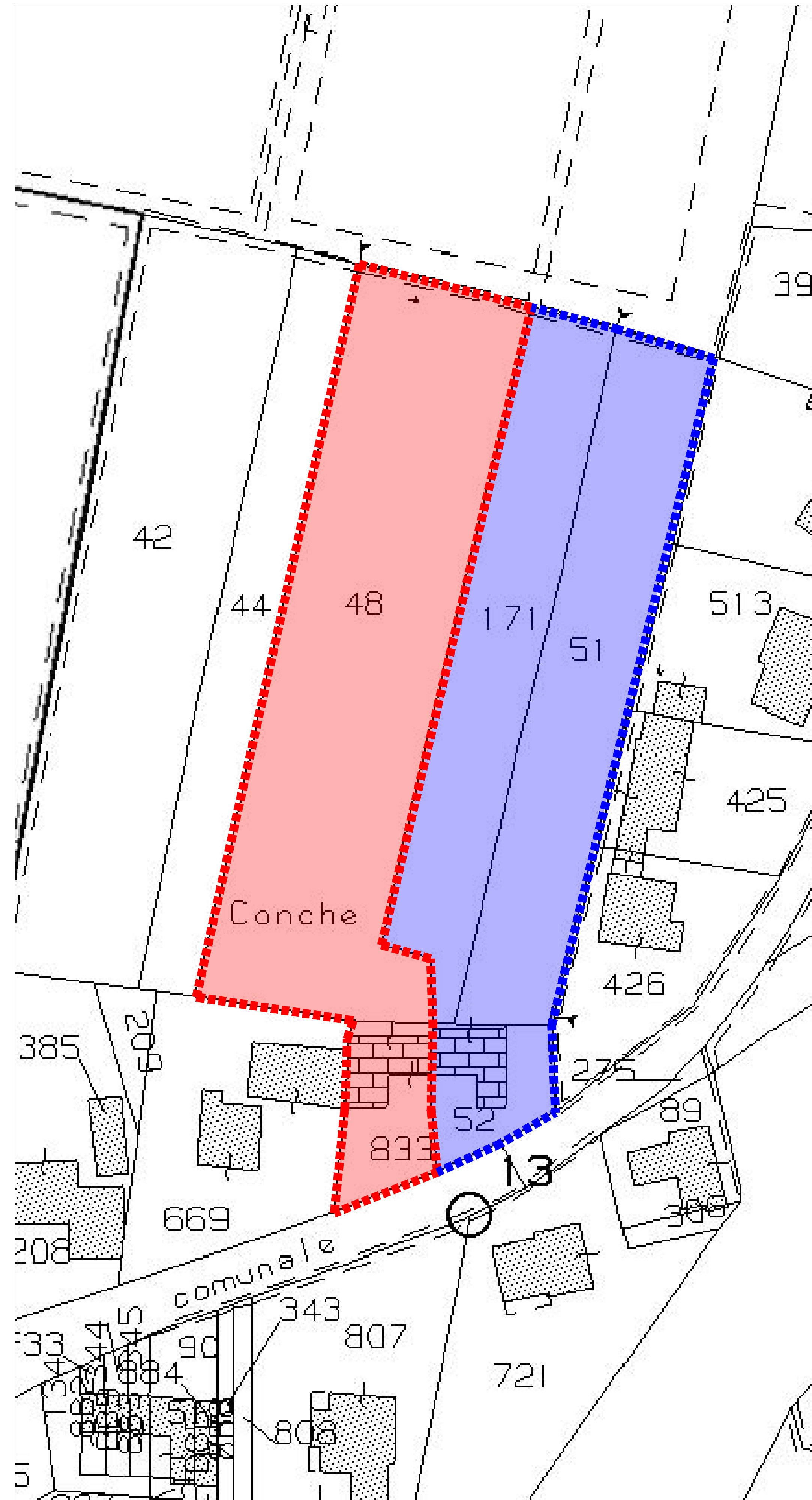
Isola Rizza 23/07/2026

Il progettista

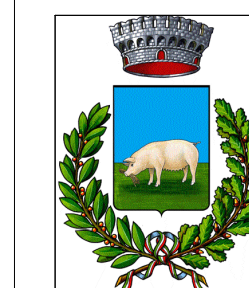
Arch. Gian Maria Neffandi

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Verona
n. 3131





Estratto Mappa Catastale Foglio: 6 Foglio: 7 Mappali: 616, 618, 620 Mappali: 48, 51, 52, 171, 416 833, 849, 850, 851, 852, 865, 867, 868 Scala 1:5.00 



Regione Veneto
Provincia di Verona
COMUNE DI ISOLA RIZZA



REALIZZAZIONE NUOVO POLO SPORTIVO VIA SABBIONARE

PROGETTO DI FATTIBILITA'
TECNICO ECONOMICA

DOC. 10c

PIANO PARTICELLARE

CUP: E75B26000070009

CIG: BB7889CEC0

RUP:
Geom. Antonio Sghinolfi

PROGETTISTA:
Arch. Gian Maria Neffandi

REV.01

27/06/2026