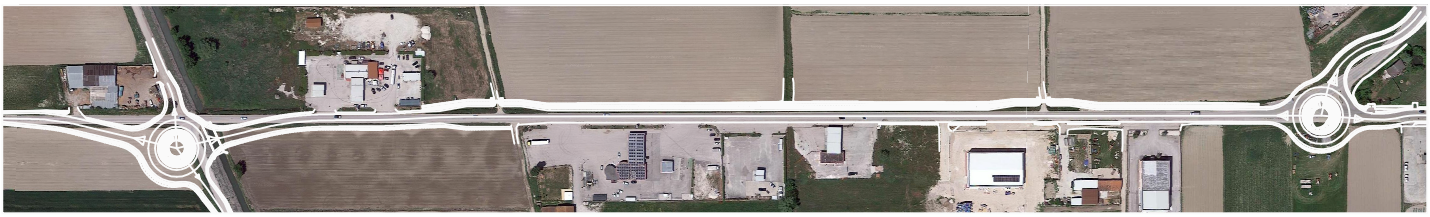
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DELL'AQUILA

- UFFICIO TECNICO -
SETTORE VIABILITA' - LOGISTICA E PROTEZIONE CIVILE

S.P. 20 "MARRUVIANA" - LAVORI DI ADEGUAMENTO ED AMPLIAMENTO TRATTO COMUNE DI SAN BENEDETTO DEI MARSI / INCROCIO CINTARELLA



PROGETTO DEFINITIVO

Il Progettista

Ing. Giuseppe Pace

eta consult s.r.l.
servizi di ingegneria
strada statale 17 KM 43+200
L'AQUILA (AQ)

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Angela Ghizzoni

Visto Il Dirigente

Ing. Nicolino D'Amico

OPERA

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

TAVOLA

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO RELAZIONE

ALLEGATO

PP 01

SCALA

DATA Ottobre 2022

Aggiornamenti		
Mod.	Data	
Rev. 0		
Rev. 1		

Sommario

1. PREMESSA 2
2. MAPPE E VISURE CATASTALI 2
3. DESTINAZIONI D'USO DA PRG DEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEI MARSI 3
4. CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA OCCUPARE 3
5. ELENCO DITTE 3
6. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' 3

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

1. PREMESSA

Il presente progetto di: "Lavori di adeguamento ed ampliamento tratto Comune di San Benedetto Dei Marsi/incrocio Cintarella" di competenza dell'Amministrazione dell'Aquila, prevede l'allargamento della sezione stradale ed eliminazione di due incroci pericolosi con l'inserimento di due rotatorie.

Il fine dell'intervento è quello di migliorare la sicurezza stradale in un tratto con elevata probabilità di incidenti.

L'individuazione delle porzioni di terreno sottoposte ad esproprio è risultata dalla sovrapposizione del progetto con l'estratto catastale, con l'estratto di PRG vigente ed il rilievo topografico: in questo modo è stato possibile determinare le peculiarità delle singole particelle ed evidenziare le eventuali difformità. Oltre al supporto dello studio cartografico, si è fatto riferimento alle tabelle pubblicate sul sito delle Agenzie delle Entrate che riportano le informazioni in merito ai più probabili valori venali delle aree agricole.

Le aree oggetto dell'intervento risultano libere da edifici ed occupano per lo più terreni con destinazione agricola, ricadenti secondo il PRG del Comune di San Benedetto Dei Marsi in:

- *E1 Zona Agricola Fucense;*
- *E2 Zona Agricola Produttiva;*
- *F2 Zona Servizi Privati.*

2. MAPPE E VISURE CATASTALI

La procedura espropriativa interessa i seguenti fogli e mappali:

- Foglio 30 Particelle 11, 240, 400, 1015, 1016, 1053,
- Foglio 31 Allegato A Particelle 1085, 72, 546, 199,
- Foglio 31 Particelle 176, 596, 122, 121, 175, 174, 173, 172, 3, 85, 1060, 1122, 1121, 1007, 1043.

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila nel mese Maggio 2022. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad e sovrapposta al progetto degli interventi. Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi, etc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di Maggio 2022, presso il Nuovo Catasto dei Terreni ed Urbano.

La destinazione catastale riportata nelle visure è per lo più *"Seminativo"* la cui classe varia da 1 a 3 ad esclusione di un terreno censito in catasto urbano.

3. DESTINAZIONI D'USO DA PRG DEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEI MARSI

La caratterizzazione delle aree sottoposte ad esproprio è avvenuta grazie alla sovrapposizione con lo strumento urbanistico vigente. In particolare, si osserva che la maggior parte delle aree da espropriare ricadono in *"Zona E2 Agricola Produttiva"* mq 8339, a seguire in *"Zona E1 Agricola Fucense"* mq 2446, ed infine in *"Zona F2 Servizi Privati"* mq 740.

4. CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA OCCUPARE

Per gran parte, il progetto occupa delle fasce laterali alla strada esistente dovute all'allargamento della sede stradale attuale ed allo spostamento del canale in destra. Solo nei tratti relativi alla realizzazione delle due rotatorie, si occuperanno delle aree più ampie.

Al fine di permettere un'agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni porzione di particella catastale occupata dalle opere in progetto un "Numero di piano progressivo" che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi ditte di cui si dirà in seguito.

5. ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali, nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati per ogni ditta intestata:

- il numero progressivo,
- ditta (intestatari),
- diritti di proprietà,
- dati catastali relativi a Foglio, Particella, Qualità/Classe, Superficie Catastale,
- superficie totale della particella,
- superficie da occupare divisa per zone di PRG,
- valore a metro quadrato del terreno,
- indennizzo.

6. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

Per la redazione del piano particellare di esproprio si è tenuto conto del Testo Unico D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., della Legge n. 244 del 24.12.2007, dai costi rilevati dall'Ufficio del Territorio (Valori Agricoli Medi) riferiti all'ultimo anno disponibile rivalutati secondo i coefficienti ISTAT, nonché in base ad altre considerazioni, norme e giurisprudenza di seguito riportate. In base al comma 1 dell'art. 40 del DPR 327/2001, così come modificato dal D.Lgs. 302/2002, "Nel caso di esproprio di un'area non

edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola". L'ultima rilevazione dei Valori Agricoli Medi per la Provincia dell'Aquila è riferibile all'anno 2013, nella quale è riportato un valore medio dei terreni agricoli interessati dal presente progetto pari ad € 2,02 al mq che, rivalutato mediante i coefficienti ISTAT, è pari ad € 2,10 al mq a Giugno 2021.

In base all'art. 45 del DPR 327/2001, comma 2 lettera c), *"Il corrispettivo dell'atto di cessione se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3"*; in tal caso l'importo di cui sopra è determinabile in € 3,15 al mq.

Pertanto il valore desunto si può ritenere di poterlo applicare ai terreni con destinazione di PRG *E1 - Zona Agricola Fucense,* approssimato ad **€ 3,50 al mq**.

Le recenti innovazioni legislative e le connesse pronunce giudiziarie, tra cui la legge 244/2007 e la sentenza 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, permettono di affermare con certezza che l'indennità di esproprio dei terreni agricoli debba essere pari al valore di mercato degli stessi e non soltanto pari ai valori riportati nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi. Al fine di considerare tali aspetti, occorre far presente che in base al comma 1 dell'art. 70 della L.R. 18/1983 *"L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc. per mq."* in base alla quale, pertanto, risulta che nei terreni oggetto di esproprio permane uno *Ius Aedificandi* nonostante siano a destinazione urbanistica principalmente agricola. In ogni caso, qualora non si fosse in presenza di un imprenditore agricolo a titolo principale, l'art. 71 della medesima Legge Regionale prevede comunque che sia possibile realizzare ricoveri per attrezzi, macchinari, animali, serre, ecc., purché il lotto sia di almeno 10.000 mq.

Per quanto sopra, è possibile stimare un ulteriore maggiorazione pari al 42,8% del valore sopra richiamato, che consente di definire come valore di indennità d'esproprio l'importo di **€ 4,50 al mq** di terreno agricolo di categoria *E2 – Zona Agricola Produttiva*.

Per quanto attiene i terreni ricadenti in categoria *F2 Zona Servizi Privati,* si considera una percentuale del 15% del prezzo di mercato dei terreni edificabili. Pertanto è possibile considerare come valore da applicare **€ 7,00 al mq.**

Riepilogando:

zona	*€/mq*
E1 Zona Agricola Fucense	**3,50**
E2 Zona Agricola Produttiva	**4,50**
F2 Zona Servizi Privati	**7,00**

A supporto della presente relazione, sono allegati i seguenti elaborati:

- **02 PPE PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO – PLANIMETRIA**
- **03 PPE PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO – ELENCO DITTE** (comprensivo dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate e Visure Catastali)

L'Aquila, Giugno 2022

Il Progettista

Dott. Ing. Giuseppe Pace