

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 1 of 7	<i>REV.</i> 00

Comune di San Pietro Mosezzo

Piano Esecutivo Convenzionato

Relazione tecnica – Piano Particellare di Esproprio

Ai sensi del D.P.R 327/2001 art.16

Elaborato 19017-D-00-AU-024-RR-00

00	18/06/2019			MB	GF	AM
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 2 of 7	<i>REV.</i> 00

SOMMARIO

Premessa	3
Il rilievo dello stato di fatto	3
Le mappe catastali e le visure catastali	3
Le destinazioni d'uso da Prgc	4
I criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione	4
Elenco Ditte	5
Riferimenti Normativi	5
I criteri utilizzati nei calcoli delle indennità	5
1.1 Aree di proprietà privata a destinazione "Aree Produttive di nuovo Impianto"	6
1.2 Aree di proprietà private a destinazione "viabilità esistente o di progetto"	6
1.3 Aree di proprietà privata ma già sedime stradale	7
ALLEGATO 1 _ Piano particellare esproprio – Planimetria	7
ALLEGATO 2_ Piano particellare esproprio – Estratto NCT	7
ALLEGATO 3_ Piano particellare esproprio – Estratto PRGC.....	7
ALLEGATO 4_ Piano particellare esproprio – Elenco ditte ed indennità offerte.....	7
ALLEGATO 5_ Piano particellare esproprio– estratto VA2014- Agenzia delle Entrate	7
ALLEGATO 6 _ Comune di San Pietro Mosezzo :tabella valori venali aree edificabili IMU 2018	7
ALLEGATO 7 - Visure catastali	7

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR		
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 3 of 7	<i>REV.</i>	<i>00</i>

PREMESSA

L'attuazione del Comparto Attuativo 1, in qualità di primo soggetto attuatore all'interno dell'Ambito Nord, si fa carico delle opere di urbanizzazione primarie esterne al suo comparto da inserirsi tra le opere necessarie alla messa in sicurezza del sedime stradale di Via Dante Alighieri. In questo senso, la realizzazione delle due rotatorie lungo la via comunale è soggetta a piano di esproprio contenuto nel seguente elaborato.

La caratterizzazione della porzione di terreno sottoposta ad esproprio è risultato della sovrapposizione con l'estratto catastale, con l'estratto di PRGC 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 e del Comune di San Pietro Mosezzo che riportano rispettivamente le informazioni in merito ai più probabili valori venali delle aree agricole e i valori delle aree fabbricabili nella Provincia di Novara.

IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Nell'ambito delle attività di predisposizione del progetto preliminare del Piano Esecutivo Convenzionato, è stato effettuato un rilievo topografico di dettaglio dell'intera area ricompresa nell'Ambito Nord e quindi anche dei tratti di viabilità interessati dagli interventi di adeguamento stradale nella previsione di nuovi impianti produttivi.

Il progetto del nuovo insediamento e degli interventi su via Dante Alighieri vengono quindi realizzati sulla situazione effettiva dell'area, tracciata attraverso il rilievo topografico: in questo modo è stato possibile progettare le due rotatorie in modo abbastanza preciso. In generale, si osserva che l'area di intervento risulta libera da qualsiasi tipo di costruzione e occupa una porzione di terreno modesta in parte all'interno dell'attuale tracciato stradale e in parte si estende in alcune porzioni della scarpata adiacente alla strada e di canali a supporto dell'irrigazione dei campi esistenti. Una volta completata la fase di progettazione preliminare, si è proceduto alla sovrapposizione del progetto preliminare alla cartografia catastale e quindi in seguito al Piano Regolatore Comunale.

LE MAPPE CATASTALI E LE VISURE CATASTALI

La procedura espropriativa interessa in parte o in toto i seguenti mappali tutti afferenti al foglio 9 del Comune di San Pietro Mosezzo: 112,461,478,479,277,488,537,277,486,535,485.

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 Novara nel mese febbraio del 2019. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad sottoponendola al progetto di ampliamento stradale e delle due rotatorie.

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 tra il mese di febbraio e di aprile del 2019, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017	
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	DATE: 21/06/2019	
		PAGE: 4 of 7	REV. 00

Dalla sovrapposizione della cartografia catastale aggiornata con il rilievo effettuato, si osserva che:

- Alcune porzioni nonostante si ritrovino nella posizione già occupata dal sedime stradale di via Dante Alighieri, e quindi di competenza comunale, risultino ancora intestate nel catasto terreni ad un ente privato, in particolare Ferrovie dello Stato;
- nel perimetro delle aree da destinare alla realizzazione delle due rotatorie, rientrano anche alcuni mappali che sono già di proprietà del Comune di San Pietro Mosezzo che dunque non sono sottoposti alla procedura di esproprio. Per completezza se ne riportano i mappali: foglio 9 di San Pietro Mosezzo 111,281, 283, 288.

LE DESTINAZIONI D'USO DA PRGC

La caratterizzazione delle aree sottoposte ad esproprio è avvenuta anche grazie alla sovrapposizione con lo strumento urbanistico vigente. Il progetto disegnato sulla base del rilievo topografico è stato sovrapposto quindi anche con il PRGC vigente.

In particolare, si osserva che l'intera area sottoposta a esproprio si configura per la quasi totalità della superficie come *"aree per la viabilità esistente e in progetto"* e solo in porzioni minime rientra nelle *"Aree produttive di nuovo Impianto"*. L'intera area di progetto rientra nella fascia di rispetto - di 20 mt - del tracciato di via Dante Alighieri dove è vietata ogni nuova edificazione per garantire la possibilità di ampliare o integrare le sedi stradali (cfr. NTA di Prgc, art.4.2.2 - Fascia di rispetto della viabilità principale).

Dal confronto tra il PRGC e la cartografia catastale si evidenzia inoltre, che le particelle che da piano sono già occupate o destinate a strade, nelle visure catastali sono ancora destinate a colture di vario genere (*bosco ceduo, risaia, seminativo, etc.*).

I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

I contorni delle nuove opere sono stati progettati cercando di rimanere all'interno di quelle particelle che lo strumento urbanistico destina a strade e infatti le aree che insistono su aree a destinazioni diversa sono minime.

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai mappali occupati. I mappali già all'interno del sedime stradale esistente sono stati segnati con la stessa colorazione gialla e sono riconoscibili perché compresi all'interno delle righe tratteggiate come rappresentato nell'ALLEGATO 1.

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.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 5 of 7	<i>REV.</i> 00

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 di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- i dati catastali della ditta;
- la superficie provvisoria da espropriare e corrispettivo valore;
- La destinazione da PRGC delle superfici delle aree da occupare;
- l'indennità di base.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 dpr 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 dpr 327/2001).
- Legge dello Stato 24.12.2007 n.244 (Legge Finanziaria);
- Legge Regionale n.56/77 art.45-46

Il procedimento per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di adeguamento stradale in progetto è definito dall'articolo 46 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. che prevede quale sia il procedimento da attuare prima di procedere con l'espropriazione delle aree. Ricordando l'art. 40 della L.R n. 56/1977 per cui l'approvazione del PEC conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano, la norma procedimentale da seguire è quella del DPR 327/2001 -Testo Unico delle Espropriazioni- ed in particolare l'articolo 20 del D.P.R. 327/2001. Si prevede quindi, di acquisire le aree utilizzando la procedura prevista dall'art.20 del DPR 327/2001 escludendo quindi l'occupazione temporanea preordinata all'esproprio.

I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

In fase di predisposizione del PEC e di stesura del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ad esso correlato viene redatto un piano particellare preliminare delle aree interessate dalle opere, con una prima valutazione sommaria dell'indennità di esproprio.

La valutazione dell'indennità di esproprio viene effettuata in conformità alla normativa vigente ed alla giurisprudenza secondo il principio del valore di mercato del terreno, sia esso edificabile o inedificabile, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura.

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in particolare:

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 6 of 7	<i>REV.</i> 00

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. considerando inoltre L.R 56/77 l'art. 45-46.

In particolare, in base alla cartografia catastale e alle destinazioni del PRGC, viene eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto in:

- Aree già di proprietà comunale;
- Aree di proprietà privata e destinate a "Aree produttive di Nuovo Impianto";
- Aree di proprietà privata e destinate a "viabilità esistente o in progetto";
- Aree di proprietà privata già "sedime stradale";

Per quanto riguarda le aree già di competenza comunale all'interno del perimetro di progetto non vengono tenute in considerazione in quanto non sono soggette a piano di esproprio. L'acquisizione delle aree di proprietà di enti pubblici o ad essi assimilabili avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti, canali, etc). Si prevedono però i costi necessari per l'istruttoria valutati forfettariamente nella percentuale del 2%.

1.1 **Aree di proprietà privata a destinazione "Aree Produttive di nuovo Impianto"**

In tutti i casi, l'espropriazione risulta parziale, in quanto vengono interessate piccole porzioni di terreno a lato dell'attuale sedime già comunale di via Dante Alighieri e quasi nella totalità contenute nella fascia di rispetto stradale dove è vietata qualsiasi tipo di nuova edificazione. Il valore venale delle aree da acquisire per la realizzazione delle due rotonde non comporta quindi significativa riduzione del valore della parte rimanente dei beni da espropriare, poiché la parte esproprianda risulta di entità talmente contenuta rispetto alla natura dei terreni originari da non creare pregiudizio nell'utilizzo degli stessi e/o nella loro capacità di produrre reddito. L'indennità di esproprio può quindi essere determinata mediante la stima del valore venale del bene. Per la definizione del valore di mercato si è fatto riferimento alla tabella dei valori delle aree edificabili 2018 approvata dal Comune di San Pietro Mosezzo con deliberazione n.10 del 31.01.2018, per cui l'indennità di esproprio per le aree produttive di Nuovo Impianto soggette a SUE privato risulta pari a **25.86 €/mq**. Il valore complessivo dell'indennità viene aumentato del 50% per effetto della cessione bonaria e si ritiene opportuno prevedere un corrispettivo pari al 25% dell'area espropriata, come previsto dal DPR 327/2001, al proprietario coltivatore diretto che sarà costretto ad abbandonare in parte i fondi coltivati.

1.2 **Aree di proprietà private a destinazione "viabilità esistente o di progetto"**

In generale si tratta di particelle catastali di modeste dimensioni appartenenti per lo più a Rete Ferroviaria Italiana S.p.a, che da piano regolatore vengono individuate come aree già destinate a strade e comunque ricomprese nella fascia di rispetto stradale. Dato che non presentano capacità edificatoria e attualmente sono occupate dalla scarpata di via Dante Alighieri e marginalmente da terreni agricoli, il loro valore viene calcolato facendo ricorso al Valore Medio Agricolo. I dati di riferimento sono stati individuati sul sito delle

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 024 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 7 of 7	<i>REV.</i> 00

Agenzia delle Entrate della Provincia di Novara, il cui ultimo aggiornamento è quello del 2014. L'indennità è data dal valore corrispondente alla qualità del terreno al quale viene aumentata di un valore pari al 50% per la cessione bonaria.

1.3 Aree di proprietà privata ma già sedime stradale

Si tratta di quelle porzioni catastali indicate in giallo nell'elaborato grafico che nell'elenco ditte non presentano un valore di indennità.

Vengono riportate nel piano particellare perché in visura catastale sono ancora intestate a proprietari privati ma non viene riconosciuta nessun tipo di indennità in quanto si tratta di porzioni di terreno che attualmente appartengono al sedime stradale di Via Dante Alighieri e dunque già di competenza comunale.

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

ALLEGATO 1 _ PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO – PLANIMETRIA

ALLEGATO 2 _ PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO – ESTRATTO NCT

ALLEGATO 3 _ PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO – ESTRATTO PRGC

ALLEGATO 4 _ PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO – ELENCO DITTE ED INDENNITÀ OFFERTE

ALLEGATO 5 _ PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO – ESTRATTO VA2014- AGENZIA DELLE ENTRATE

ALLEGATO 6 _ COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO :TABELLA VALORI VENALI AREE EDIFICABILI IMU 2018

ALLEGATO 7 - VISURE CATASTALI