



# COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

---

SETTORE 3° - Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente  
Via Roma n° 7 – Castellarano (RE) cap 42014 C.F.: 80014590352 P.I. 00718920358  
tel. 039.0536.075444 - fax 039.0536.850629 - <http://www.comune.castellarano.re.it>  
PEC: [egov.castellarano@cert.poliscomuneamico.net](mailto:egov.castellarano@cert.poliscomuneamico.net)

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI ROTATORIA IN VIA MOLINO NELLA FRAZIONE DI ROTEGLIA APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA IN VARIANTE AL PSC - RUE .**

## **PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA**

- 
- 
- **PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO  
RELAZIONE**

### **1. PREMESSE**

La presente relazione correda il piano particellare d'esproprio allegato al progetto per la realizzazione della rotatoria su via Molino in corrispondenza con l'intersezione con la nuova viabilità da realizzare e collegata all'atto di accordo per la richiesta di variante ex art 14 bis della LR 20/2000 tra il comune di Castellarano e la ditta Novabell Spa Ceramiche Italiane.

Il piano particellare d'esproprio si rende necessario al fine di acquisire al demanio pubblico comunale le aree di proprietà privata interessate dal suddetto intervento.

In essa sono descritti i criteri estimativi adottati per determinare i prezzi di mercato delle aree interessate dalle opere in oggetto, indispensabili per la quantificazione delle indennità da corrispondere ai proprietari.

L'area d'intervento è compresa nel territorio del Comune di Castellarano nella frazione Roteglia.

Si tratta di un'opera necessaria per una migliore gestione del traffico, soprattutto pesante, che si avrà su via Molino in corrispondenza dell'intersezione che si verrà a creare con la realizzazione della nuova viabilità.

Data la natura degli interventi si è scelto di attuare le seguenti modalità di acquisizione : - Acquisizione tramite decreto di esproprio, per le aree che verranno occupate dalla nuova viabilità

Non si prevedono aree da occupare temporaneamente in quanto la cantierizzazione potrà essere prevista in altre aree.

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

I principali riferimenti normativi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- L.R. n 37/2019 dicembre 2002 e smi
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 D.P.R. 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 D.P.R. 327/2001).

## **3. ZONE URBANISTICHE INTERESSATE**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castellarano sono il PSC e il RUE, così come approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 23 maggio 2016 .

Le aree interessate dal presente progetto ricadono all'interno di due zone e più specificatamente:

- AUP C ambiti urbani produttivi comunali; disciplinato dall'art 4.2.4 delle NTA del Rue
  - Infrastrutture per la mobilità; disciplinato dall'art 3.3 delle NTA del Rue
- L' intervento potrà essere realizzato in seguito all'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) . -

## **4. NATURA DELLE AREE DA ESPROPRIARE**

In relazione alle destinazioni urbanistiche sopra descritte sono state individuate le seguenti nature di aree:

- aree suscettibili di un utilizzo edificatorio : tra queste sono annoverate anche le aree dei privati.

Oltre alla specifica destinazione urbanistica concorre al conferimento della loro natura edificabile, il contesto edificato ed urbanizzato in cui sono inserite.

Gli utilizzi attuali delle suddette aree, riscontrati in occasione dei sopralluoghi, sono i seguenti :

1. piazzali e viabilità: i piazzali sono pavimentati con asfalto; .
2. area verde di fabbricati ad uso residenziale: per quanto riguarda il giardino si tratta di area verde seminata a prato con prevalenza di macchia mediterranea; i cortili invece sono porzioni di terreno nudo o sommariamente cementato.

## **5. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Aree suscettibili di un utilizzo edificatorio

La definizione delle relative indennità di esproprio è stata ottenuta in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 37 del D.P.R. n° 327/2001. Questo prevede che l'indennità sia determinata nella misura del valore venale del bene. Il presupposto fondamentale, per ottenere detto valore, è la conoscenza del prezzo medio di mercato rapportato per aree simili. Pertanto, esperite le necessarie indagini, si è risaliti a prezzi di mercato di aree simili a quelle in esame, in funzione dei quali è stato adottato il criterio estimativo sintetico-comparativo. I risultati ottenuti sono quelli di seguito riportati:

giardini e cortili di abitazione residenziale: in questo caso, trattandosi di aree di pertinenza esterne di un'abitazione compresa in un comparto industriale si ritiene che il valore sia rappresentato dalla potenzialità edificatoria dell'area di sedime stessa. Dall'analisi del bene oggetto di esproprio e dell'attuale mercato, il criterio estimativo più coerente è quello della comparazione.

Pertanto il valore unitario a mq (Vu) di tali aree può essere valutato in :

- Vu = € 60,00/mq  
viabilità: per quanto riguarda il criterio estimativo, valgono le stesse considerazioni di cui al punto precedente.

## **6. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Il Piano Particellare di Esproprio è stato redatto in ottemperanza a quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e consta dei seguenti elaborati:

- Planimetria delle espropriazioni, costituita dai fogli catastali interessati, su cui sono state evidenziate le particelle e le aree oggetto di esproprio.
- Elenco delle ditte, dove sono stati individuati gli intestatari catastali delle particelle interessate dal procedimento espropriativo. Inoltre per ciascuna ditta catastale, in funzione dei valori di mercato così come sopra individuati, sono state determinate le sole indennità di esproprio in quanto non sono previste necessità collegabili all'occupazione d'urgenza, e/o di asservimento.

Si fa tuttavia presente che parte delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria fanno parte di un più ampio comparto oggetto di una specifica variante ex art A14 bis della LR 20/2000 pertanto potranno essere oggetto di ulteriori considerazioni.

Gli importi ad oggi stimati sulla base delle risultanze catastali sono i seguenti :

- Indennità di esproprio : € 38.520,00; -

Comune di Castellarano – Provincia di Reggio Emilia - Progetto fattibilità tecnico economica – Relazione del piano particellare

## **7 ONERI ESPROPRIATIVI AGGIUNTIVI**

Ai fini di una corretta previsione di spesa degli oneri espropriativi, oltre ai suddetti importi, è necessario considerare anche i seguenti costi:

spese per frazionamenti

spese di registrazione, trascrizione e voltura dei decreti di esproprio

spese per notifiche dei vari atti espropriativi

spese per visure catastali ed ipotecarie, richieste di certificati, etc. in caso di cessazione del regime di esenzione vigente

Sommano oneri aggiuntivi : € 5.000,00

## **8. CONCLUSIONI**

Riassumendo, il costo complessivo da individuare nel quadro economico, per la procedura espropriativa è il seguente : €38.520,00; + € 5.000,00 = € 43.520,00

**IL PROGETTISTA**  
**arch. Alessandro Mordini**

---

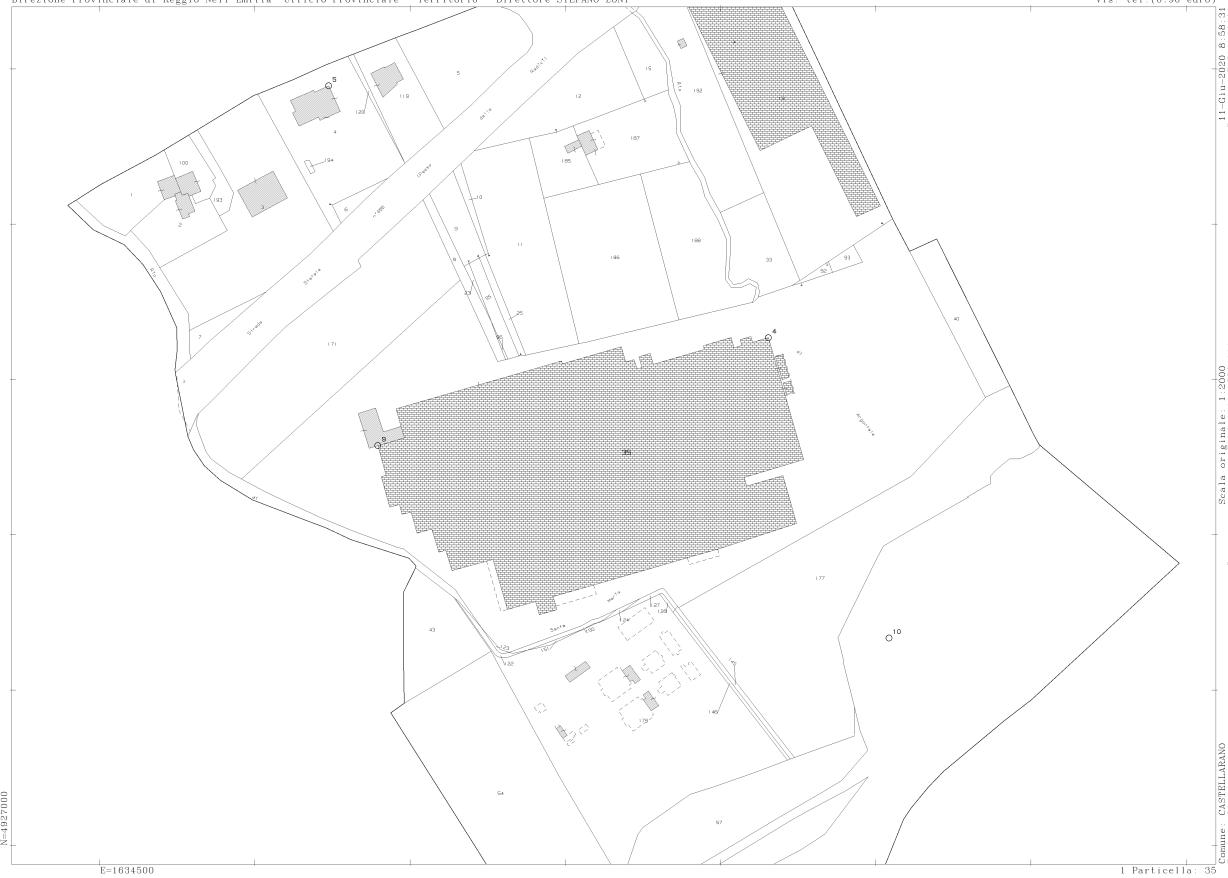
### PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO

N ord	partita	proprietà	Fg	Part	sub	Sup	Qualità	Classe/categoria	Rendita	Redd dominicale	Redd agrario	Sup esproprio	Indennità €/mq	Indennità totale
Catasto Terreni														
1		Soncini Serena nata a Sassuolo 12/08/1971 SNCSR71M52I462N	56	153		322	Semin arbor	2		1,98	2,49	322	60,00	19.320,00
2		Soncini Serena nata a Sassuolo 12/08/1971 SNCSR71M52I462N	56	154		265	Semin arbor	2		1,63	2,05	160	60,00	9.600,00
Catasto Fabbricati														
3		Novabell Spa Ceramiche Italiane 01779670361	58	35	4			D1	172.008,60			160	60,00	9.600,00

# Planimetria Catastale Foglio 58

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO ZONI

Vis. tel. (0.90 euro)



11-Civ-2020 B.58.31  
Prot. n. 71579/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: CASTELLARANO  
Foglio: 58

# Planimetria Catastale Foglio 56

