



REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE
GALLICANO NEL LAZIO

PROGETTO DI CIMITERO
A CARATTERE COMPrensORIALE
" Papa Giovanni Paolo II "

Soggetto Proponente: Costituenda ATI tra



Soc. Rem srl (Capofila)
Sede legale : Via Scala Greca n°324/a
96100 Siracusa



Soc. A&P - Associati & Partners Srl
Sede legale : Via Scala Greca n°324/a
96100 Siracusa



Soc. AET srl
Sede legale : Via G. Bezzoni n° 5
00195 Roma

L'Amm.^o

L'Amm.^o

L'Amm.^o

Progettisti:

Arch. Maurizio Fiorelli
Via Elio Stilone n° 20
00174 Roma
Ordine Arch. di Roma
N° 5461

Geom Domenico De Luca Esposito
Via Alessandro nella n°38
00133 Roma
Coll. Geom. Roma
N° 5908

Collaboratori

Arch. Gabriele Enea
Via Valsugana n° 2
00141 Roma
Ordine Arch. di Roma
N° 19547

Dott. Arch. Procopio Kantas
Via Elio Stilone n° 20
00174 Roma

TITOLO: Piano particellare preliminare

DATA: 08/02/2013

ELABORATO I

AGGIORNAMENTI

**RELAZIONE TECNICA
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
RELATIVO ALLA ACQUISIZIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE
DI INFRASTRUTTURE PER SERVIZI CIMITERIALI**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- COMUNE DI GALLICANO NEL LAZIO (RM) – LOC. PIAN DEI QUADRI;
- N.C.T. FOGLIO 1 PARTICELLA 34 (PARTE) - FOGLIO 10 PARTICELLA 70 (PARTE);
- ZONA DI P.R.G. “E” (AGRICOLA);

PREMESSA

La presente relazione è stata redatta a seguito di attente indagini preliminari, ad accertamenti effettuati sulla scorta di documentazione tecnica ed amministrativa in possesso, nonché a seguito di meticolose ed approfondite ricerche, consistenti nella attenta valutazione dei valori agricoli medi della provincia di Roma stabiliti dalla Agenzia del territorio e risalenti all'anno 2010.

OGGETTO DELLA RELAZIONE E STATO DI FATTO

Il terreno oggetto della presente relazione ricade nel Comune di Gallicano nel Lazio in Località Pian dei Quadri, censito al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 1 Particella n. 34, presenta un'estensione pari a 613.971 mq..

Del totale della superficie della Particella 34, saranno utilizzati per la realizzazione di infrastrutture per servizi cimiteriali mq 365.316, i restanti 248.655 saranno vincolati alle infrastrutture mediante l'istituzione di fasce di rispetto.

Per essere raggiunto, tale appezzamento di terreno, dovrà essere realizzata una strada sulla particella n. 70 del Foglio n. 4, in parte già esistente.

La strada dovrà essere larga 10.50 ml., dovrà essere dotata di marciapiede e avrà una superficie pari a mq. 20.015.

Il terreno è pressoché pianeggiante, è interessato da tre tipi di vincoli: di rispetto dal nastro autostradale, di rispetto dal locale fosso acque pubbliche e di rispetto dal tracciato di n. 2 elettrodotti passanti sul terreno.

MODALITA' E CRITERI DI STIMA

L'agenzia del Territorio stabilisce nel 2010 che il valore medio di un ettaro di terreno agricolo, avente come qualità "SEMINATIVO" ricadente in zona agraria numero 7, denominata "Colline di Palestrina", come il terreno in questione, è pari ad € 45.000, per cui il valore per metro quadrato di tale appezzamento ha un valore massimo di € 4,50.

I tecnici, valutando preliminarmente perdite aziendali scaturite dall'esproprio di tale superficie e considerando l'incremento di valore che andrebbe a subire lo stesso terreno, a seguito di variante al P.R.G., da seminativo ad attrezzature per pubblica utilità, vada ad incrementare tale valore di € 2,50 per metro quadrato.

Lo stesso valore di € 4,50 però subisce una riduzione pari al 50% nelle zone di rispetto e nelle fasce di inedificabilità per presenza di vincoli, per cui il valore da attribuire alle zone sottoposte ad esproprio ma gravate da uno dei vincoli sopra riportati e visibili sulle tavole in allegato alla presente, sarà pari ad € 2,25 per metro quadrato.

VALUTAZIONE E CALCOLO DEGLI INDENNIZZI DI ESPROPRIO

Il totale della superficie agricola da sottoporre a esproprio è pari a 621.446 mq (pari a 62.14 ettari), tale consistenza verrà di fatto suddivisa come riportato qui sotto:

- MQ. 365.316 (AREA DA DESTINARSI A SERVIZI CIMITERIALI);
- MQ. 268.670 (AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO E FASCIE DI RISPETTO).

Il terreno ricadente nell'area a servizi cimiteriali assumerà un valore pari ad € 7.00 per mq, per cui avremo un valore pari a:

$$365.316 \text{ MQ} \times 7.00 \text{ €} = \mathbf{2.557.212 \text{ €}}$$

il terreno interessato dai vincoli e destinato a fascia di rispetto assumerà un valore pari ad € 2.25 per mq, per cui avremo un valore pari a:

$$268.670 \text{ MQ} \times 2.25 \text{ €} = \mathbf{604.450 \text{ €}}$$

Il totale dunque dell'indennizzo stimato al fine dell'esproprio per pubblica utilità del terreno in oggetto, sarà pari a **€ 3.161.662**

La visione degli allegati rende chiaro quanto espresso.