



# COMUNE DI AIELLO CALABRO

PROVINCIA DI COSENZA

Corso L. De Seta - 87031 Aiello Calabro  
Telefono 0982.43663 - Fax 0982.43900

Prot. n. 2299

Del 09/06/2021

OGGETTO:

**Lavori di "Intervento di riqualificazione di un'area urbana degradata nel Comune di Aiello Calabro"**

**Avviso pubblico di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e contestuale dichiarazione di pubblica utilità delle opere.**

**Art. 11, D.P.R. 327/2001**

Ai sensi dell'art. 11, D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e dell'art. 7, L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche e integrazioni, si avvisa che viene dato avvio al procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, per l'esecuzione dei lavori in oggetto, degli immobili di cui all'allegato piano particellare di esproprio:

Ai sensi dell'art. 8, L. 241/1990 si forniscono le seguenti precisazioni:

- Amministrazione ed ufficio competenti per il procedimento amministrativo: **Comune di Aiello Calabro**
- Oggetto del procedimento: **apposizione vincolo preordinato all'esproprio e contestuale dichiarazione di pubblica utilità per l'esecuzione dei lavori in oggetto;**
- Responsabile dell'istruttoria: **Geom. Massimo Cuglietta**
- Responsabile del procedimento: **Geom. Massimo Cuglietta**
- Ufficio presso il quale si può prendere visione degli atti: **Ufficio Tecnico del Comune di Aiello Calabro sito corso Luigi De Seta n. 64 - 87031 Aiello Calabro (CS);**

che l'oggetto del procedimento è l'esproprio per l'esecuzione dell' opera sopra indicata;

che i proprietari interessati e gli eventuali portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nei 30 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso, potranno prendere visione degli atti relativi al progetto, previo appuntamento, e formulare osservazioni e memorie in forma scritta, facendole pervenire a mezzo raccomandata A.R. al Responsabile del Procedimento, con l'avvertenza che quelle pervenute oltre il suddetto termine non saranno prese in considerazione;

che nel formulare le proprie osservazioni, il proprietario delle aree può chiedere che l'espropriazione riguardi anche le frazioni residue di non rilevante entità dei suoi beni la cui utilizzazione risulti particolarmente disagiata ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre un'agevole utilizzazione;

che tutti gli atti della procedura espropriativa sono disposti nei confronti dei soggetti interessati riportati nel piano particellare di esproprio, facente parte integrante della documentazione progettuale, e risultanti come tali secondo i registri catastali;

che qualora gli intestatari non siano più proprietari degli immobili in parola sono tenuti, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del citato D.P.R. 327/2001, a comunicarlo all'Amministrazione procedente entro 30 giorni, indicando altresì, ove ne siano a conoscenza, il nuovo proprietario o fornire comunque la documentazione utile a ricostruire la vicenda degli immobili interessati;

che la presente comunicazione sostituisce a tutti gli effetti quella personale, poiché nella fattispecie non risultano i proprietari attuali ai sensi dell'art. 16 comma 8 D.P.R. 327/2001;

Aiello Calabro, 09 giugno 2021



Il Responsabile del procedimento  
Geom. Massimo Cuglietta



# COMUNE DI AIELLO CALABRO PROVINCIA DI COSENZA

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI UN AREA URBANA DEGRADATA NEL COMUNE DI AIELLO CALABRO

### COMMITTENTE

*Amministrazione Comunale di Aiello Calabro*

### RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

*Geom. Massimo Cuglietta*

## PROGETTO DEFINITIVO

## PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

ELABORATO  
D.ESP.01

-

# **COMUNE DI AIELLO CALABRO**

**PROVINCIA DI COSENZA**

## **PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELATIVO AL PROGETTO DI “INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI UN’AREA URBANA DEGRADATA NEL COMUNE DI AIELLO CALABRO”**

### ***Premessa.***

Oggetto del presente Progetto sono gli interventi di riqualificazione di un’area urbana degradata nel Comune di Aiello Calabro.

Il presente Piano Particellare di Esproprio, che si intende necessario al fine di procedere alla realizzazione di lavori previsti in progetto, intende:

- esporre le procedure inerenti le espropriazioni di pubblica utilità che si rendono necessarie per l’esecuzione di tale progetto;
- individuare le Ditte Proprietarie dei terreni interessati dall’esproprio risultanti dai registri catastali, e pervenire di conseguenza alla spesa complessiva delle espropriazioni.

### ***Strumentazione Urbanistica.***

Nel vigente strumento urbanistico “Piano Regolatore Generale” del Comune di Aiello Calabro, approvato con D. G. C. n. 19 del 21/07/2005, le aree identificate per l’esproprio ricadono nell’Ambito di “Zona Omogenea A - Insediamenti storici”.

### ***Legge di riferimento sulle espropriazioni.***

L’espropriazione di beni immobili e di diritti relativi ad immobili per l’esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità è regolata dal *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l’Ente espropriante non abbia tempestive notizie dell’eventuale proprietario effettivo.

### ***Inquadramento territoriale.***

Il Comune di Aiello Calabro, situato a sud-ovest della provincia di Cosenza, è caratterizzato da un paesaggio collinare con differenze di altitudine molto accentuate, e un’estensione territoriale totale di circa 38 Km<sup>2</sup>.

L’intervento permetterà la riqualificazione di un’area urbana degradata nel Comune di Aiello Calabro ed in particolare del quartiere Valle, favorendo la connessione tra Via Valle e Corso Vittorio Emanuele.

Per l'individuazione delle particelle da espropriare si è proceduto a sovrapporre l'opera di progetto alla mappa catastale.

Dalla suddetta sovrapposizione è emerso che per l'esecuzione dei lavori indicati è prevista l'occupazione definitiva di:

- aree di proprietà privata, identificate catastalmente al foglio di mappa n° 9 del Comune di Aiello Calabro particelle 42 e 419;
- aree di proprietà di "Gestione Case Per Lavoratori", identificate catastalmente al foglio di mappa n° 9 del Comune di Aiello Calabro particella 30;
- aree di proprietà privata e per 2/6 di proprietà di "A.T.E.R.P. – Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale Pubblica della Provincia di Cosenza.

In particolare, le zone interessate dall'intervento ed identificate catastalmente al foglio di mappa n°9 particelle 24 e 30 risultano censite nel catasto fabbricati pur essendo dei terreni e pertanto, per la determinazione delle indennità, sono stati considerati come zone adibite a "*Seminativo Irr. Arborato*".

### ***Le visure catastali.***

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, classe, qualità, superficie, ecc.).

Tutte le informazioni concernenti le aree da occuparsi sono riassunte nella scheda "*Elenco Ditte*", allegata alla presente relazione, dove sono riportati per ciascuna ditta catastale intestata:

- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare;
- il valore agricolo medio e la relativa indennità prevista per ciascuna particella occupata.

### ***Criteri generali.***

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti delle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastali secondo i seguenti criteri:

- Acquisire l'intera particella nel caso in cui la superficie residua della stessa risulti non più economicamente utilizzabile per le attività agricole, e comunque nel caso di superfici di modesta entità;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse.

Le aree da occupare sono opportunamente individuate nell' "*Estratto di mappa catastale del Comune di Aiello Calabro con individuazione delle particelle interessate dall'intervento*", allegato al presente Piano Particellare di Esproprio.

### ***Fasi operative.***

Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi all'acquisizione delle aree da occupare, al fine di poter valutare come l'opera in progetto andrà ad interferire con la realtà esistente, sono stati effettuati diversi sopralluoghi per prendere visione dello stato di fatto delle aree interferenti con l'opera stessa.

L'area da espropriare è caratterizzata totalmente da zone adibite a "*Seminativo Irr. Arborato*".

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in una prima fase dedicata alla ricerca e alla individuazione dei dati censuari (foglio, particelle e ditte catastali) delle aree interessate dai lavori detti in premessa e, successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree da occupare, si è proceduto al calcolo delle indennità.

### ***Determinazione dell'indennità di espropriazione di un'area non edificabile.***

Per il calcolo delle indennità delle aree non edificabili, risultanti catastalmente di privati, sono stati identificati i Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Cosenza per l'anno 2011, relativamente alla regione agraria n. 18 nella quale rientrano i terreni del Comune di Aiello Calabro (CS).

Le seguenti indennità sono state calcolate con i criteri adottati per il calcolo dell'indennità definitiva di esproprio previsti dal T.U. per le espropriazioni.

Il criterio di stima stabilisce che l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Pertanto l'indennità *I* risulta essere di:

$$I = V.A.* S$$

V.A. = valore agricolo delle colture effettivamente praticate;

S = superficie agricola da espropriare.

L'indennità totale da corrispondere per gli espropri alle relative ditte è stata stimata in € 5.693,69 per una superficie di mq 2.245.

Si è inoltre supposto il caso della cessione volontaria, o accordo bonario, per cui l'importo dell'indennità valutata per come sopra previsto è stato maggiorato del 50%, per un totale di € 7.540,54.

### ***Indennità per le occupazioni temporanee.***

Non si prevedono indennizzi per le occupazioni temporanee in quanto le cantierizzazioni occuperanno aree previste in esproprio definitivo.

### ***Conclusioni.***

La presente relazione tecnica, corredata degli allegati “*Elenco Ditte*”, “*Visure catastali*” e “*Estratto di mappa catastale del Comune di Aiello Calabro con individuazione delle particelle interessate dall'intervento*”, è parte integrante, sostanziale ed inscindibile del Progetto.

ELABORATO "ELENCO DITTE"

N.	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DITTA CATASTALE	PORZIONI	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE TOTALE			SUPERFICIE IN ESPROPRIO			V.A.M./Ha	INDENNITA' PREVISTA	INDENNITA' PARZIALE	INDENNITA' PREVISTA IN CASO DI CESSIONE VOLONTARIA O ACCORDO BONARIO* *maggiorazione del 50%	
								ha	are	ca	ha	are	ca					
1	AIELLO CALABRO	9	42	GIANNUZZI ALFONSO	COMPROPRIETARIO	SEMIN IRR ARBOR	1		16	90	16	90	16 452,97 €	2 780,55 €	695,14 €	1 042,71 €		
				GIANNUZZI ANTONIO	COMPROPRIETARIO										695,14 €	1 042,71 €		
				GIANNUZZI LORENZO	USUFRUTTO										-	-		
				GIANNUZZI PAOLO	COMPROPRIETARIO										695,14 €	1 042,71 €		
				GIANNUZZI RAFFAELE	COMPROPRIETARIO										695,14 €	1 042,71 €		
2	AIELLO CALABRO	9	419	MANNARINO ANTONIO nato a AIELLO CALABRO (CS) il 19/10/1933	/	SEM IRR ARB	1	2	25	2	25	16 452,97 €	370,19 €	370,19 €	555,29 €			
3	AIELLO CALABRO	9	24	IANNI LUCIO CAMILLO nato a AIELLO CALABRO (CS) il 18/07/1950	1/6				1	38	1	38	16 452,97 €	227,05 €	37,84 €	56,76 €		
				IANNI LUCIO CONCETTA nata a AIELLO CALABRO (CS) il 22/12/1958														
				IANNI LUCIO LUGI nato a AIELLO CALABRO (CS) il 20/04/1947														
				IANNI LUCIO RINALDO nato a AIELLO CALABRO (CS) il 01/04/1954														
				MARASCO ORTENSIA nata a AIELLO CALABRO (CS) il 02/01/1914	1/6												37,84 €	56,76 €
				GIANNUZZI MARIA nata a SERRA D'AIELLO (CS) il 06/11/1935	1/6												37,84 €	56,76 €
				FALSETTI FRANCESCO nato a AIELLO CALABRO (CS) il 20/09/1955	1/6												37,84 €	56,76 €
				A.T.E.R.P. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI COSENZA con sede in COSENZA (CS)	1/6												37,84 €	56,76 €
A.T.E.R.P. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI COSENZA con sede in COSENZA (CS)	1/6	37,84 €	56,76 €															
4	AIELLO CALABRO	9	30	GESTIONE CASE PER LAVORATORI VIA BISSOLATI 21 ROMA	/			1	92	1	92	16 452,97 €	315,90 €	315,90 €	473,85 €			
														3 693,69 €	5 540,54 €			
														2 000,00 €	2 000,00 €			
														5 693,69 €	7 540,54 €			

Indennità di espropriazione  
 Registrazione, trascrizioni, volture e notifiche varie  
 TOTALE complessivo da imputare a quadro economico

