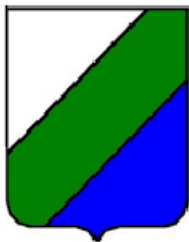


REGIONE  
ABRUZZO



# COMUNE CELANO

(PROVINCIA DELL'AQUILA)



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Titolo opera

## INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCUOLA PER L'INFANZIA "PICCOLOMINI" NEL COMUNE DI CELANO (AQ)

CUP G22C22000140006 - Cig 9659588031

Fase Progettuale

### - PROGETTO ESECUTIVO -

Titolo

## PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: RELAZIONE



### Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

FAST INGEGNERIA di  
Colabianchi Fabio  
(Capo Gruppo Mandatario)

STUDIO TECNICO CAPODACQUA  
Ing. Roberto  
(Mandante)

Ing. Luca FREZZINI  
(Mandante e g.p.)

Via A. Gualtieri, 12 - 67051 AVEZZANO (AQ)  
P.I. IT01855410666  
Telefono 3490734589  
fabio.colabianchi@ingpec.eu

**IL R.U.P.**  
*Ing. Luigi ARATARI*

**IL SUPPORTO AL R.U.P.**  
*Ing. Ida Liana LUZI*

**I PROGETTISTI**  
*Ing. Fabio COLABIANCHI*

*Ing. Roberto CAPODACQUA*

*Ing. Luca FREZZINI*

*Ing. Luigi CERASOLI  
(collaborazione tecnica)*

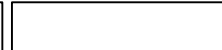
Tavola

# a.3

Data di  
emissione

Ultima revisione

Maggio 2023



## **PREMESSA**

Il Comune di Celano (AQ) è stato finanziato mediante i fondi del PNRR per il progetto denominato "Intervento di demolizione e ricostruzione scuola infanzia Piccolomini nel Comune di Celano (AQ)," CUP: G22C22000140006 per la somma complessiva di €. 868.387,33 di cui €. 184.387,33 a carico del bilancio comunale.

### **1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il fabbricato esistente, oggetto del presente intervento di demolizione e ricostruzione, con ampliamento, è sito nel territorio Comunale di Celano (AQ), all'interno del Capoluogo del Comune, nella zona settentrionale montuosa, nelle vicinanze del Centro Storico.

L'area, prettamente montuosa, corrisponde al versante occidentale del Colle Felicetta.

La strada dal quale si ha accesso è denominata Via Piccolomini, e da qui il nome della Scuola per l'Infanzia.

L'immobile, attualmente insiste su nr. 3 distinte particelle catastali censite al Catasto Terreni, di seguito indicate:

Fg. 13, P.IIa 2537;

Fg. 13, P.IIa 2507;

Fg. 13, P.IIa 2509.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile esistente ricade in Zona F1 del PRG di Celano (AQ), esternamente al Perimetro del Piano di Recupero del Centro Storico, ed esternamente alle previsioni di tutela del Piano Regionale Paesistico. A tal riguardo si rimanda alla pertinente relazione di Inserimento Urbanistico.



## 2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE

---

Il fabbricato oggetto del presente intervento di demolizione e ricostruzione, risulta essere stato costruito a metà degli anni ottanta (1986) ed esso prevedeva la formazione di n.2 sezioni di Scuola Materna secondo quelle che erano le indicazioni dettate dal DM 18 dicembre 1985.

L'immobile, attualmente insiste su nr. 3 distinte particelle catastali censite al Catasto Terreni, di seguito indicate:

Fg. 13, P.lla 2537 (Proprietà Comunale)

Fg. 13, P.lla 2507 (Proprietà privata di seguito specificata)

Fg. 13, P.lla 2509 (Proprietà privata di seguito specificata)

La particella 2507 risulta essere occupata dall'edificio scolastico per una superficie di mq. 227, la particella 2509 invece per una superficie di mq. 249 per un totale complessivo da regolarizzare quale occupazione illegittima ai sensi dell'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 di mq 476,00.

## 3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

---

Come sopra precisato l'area dove insiste l'immobile compreso la sua area pertinenziale ricadono nel vigente PRG del Comune di Celano in Zona F1 - Zona per attrezzature pubbliche di interesse comunale.

L'art. 23.1 delle NTA evidenzia che queste *"Sono destinate agli impianti sportivi pubblici come campi di calcio, basket ecc, palestre, piscine coperte e scoperte pubbliche ed a strutture quali asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975, ed inoltre sono destinate alla costruzione di attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e ricettività. La realizzazione di tali opere pubbliche spetta di norma alla pubblica Amministrazione **o anche a privati con apposita convenzione fermo restando la proprietà pubblica dell'area e dell'opera ivi realizzata.**"*

Inoltre sempre l'art. 23.1, per le diverse destinazioni insediabili: a) Interventi per l'istruzione; b) Attrezzature per lo sport; c) Altri tipi di intervento compatibili, indica che il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto di indici e parametri in esso indicati.

Pertanto nella considerazione che la destinazione è attuabile, nei limiti imposti dalla norma, anche ad iniziativa privata la stessa è un vincolo conformativo di cui si deve avere conto nella determinazione del valore dell'area.

## 4 STIMA DEL VALORE VENALE (AI SENSI DELL'ART. 42 BIS)

---

Vista la Delibera di Giunta comunale n. 12 del 18/01/2023 recante in oggetto: *"Determinazione del valore di terreni, ruderi e fabbricati fatiscenti nell'ambito della pianificazione urbanistica, a fini espropriativi e per l'alienazione di relitti di proprietà comunale. Aggiornamento anno 2023."* Con la quale viene deliberato il valore venale dei terreni edificabili per l'anno 2023, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, secondo la seguente tabella:

ZONA URBANISTICA	MODALITA' D'INTERVENTO	Euro/mq anno 2015
Zona F1- Zona per attrezzature pubbliche. di interesse generale, ai sensi dell'art.3 del D.M. 02.04.1968, n.1444.		7,00

Considerato che le particelle oggetto di procedura di cui all'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 ricadono nella *Zona F1- Zona per attrezzature pubbliche. di interesse generale, ai sensi dell'art.3 del D.M. 02.04.1968, n.1444* del PRG Comunale

Preso atto che le superfici interessate alle procedure di cui all'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 sono le seguenti:

Fg. 13 P.lla 2507 per un totale di mq. 1063 così distinti:

- Mq. 227 occupati dal fabbricato scolastico esistente dal 1986 giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 6 marzo 1986;

Fg. 13 P.lla 2509 per un totale di mq. 249

Ne consegue la seguente stima:

Fg. 13, P.lla 2507 mq. 1063:

- $\frac{\text{Mq } 227 \times \text{€}/\text{mq } 7,00}{\text{Totale}} = \frac{\text{€ } 1.589,00}{\text{€ } 1.589,00}$

Fg. 13, P.lla 2509 mq. 249 x €/mq 7,00 = € 1.743,00

**Totale del valore venale (€ 1.589,00 + € 1.743,00) = € 3.332,00**

Visto l'articolo 42 bis *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*, comma 1 del DPR 327/2001: *Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*

Fg. 13 P.lla 2507 per un totale di mq. 1063:

- $\frac{\text{€ } 1.589,00 \times 10\%}{\text{Totale}} = \frac{\text{€ } 158,90}{\text{€ } 158,90}$

Fg. 13 P.lla 2509 per un totale di mq. 249

- € 1.743,00 x 10% = € 174,30

**Totale del valore (ai sensi dell'articolo 42 bis comma 1 del DPR 327/2001)**

€ 158,90 + € 174,30 = € 333,20

Visto l'articolo 42 bis *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*, comma 3 del DPR 327/2001: *Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base*

delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse **del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.**

Vista la delibera di Consiglio Comunale del 6 Marzo 1986 con la quale si è dichiarata la pubblica utilità nell'aria oggetto di intervento, meglio descritte nelle particelle oggetto di stima. Preso atto che nei termini previsti dal DPR 327/2001 nei cinque anni successivi al 1986 e nello specifico entro il 1991 non si è conclusa la procedura di esproprio, pertanto risulta necessario applicare la valutazione di cui all'art. 42 bis comma 3 del DPR 327/2001 del cinque per cento annuo sul valore determinato dal 1992, ne consegue la seguente stima:

Fg. 13 P.lla 2507 per un totale di mq. 1063:

- $\text{Mq } 227 \times \text{€}/\text{mq } 7,00 = \text{€ } 1.589,00 \times 5\% \times \text{anni } 31 = \text{€ } 2.462,95$   
Totale € 2.462,95

Fg. 13 P.lla 2509 per un totale di mq. 249

- $\text{mq. } 249 \times \text{€}/\text{mq } 7,00 = \text{€ } 1.743,00 \times 5\% \times \text{anni } 31 = \text{€ } 2.701,65$

**Totale del valore** (ai sensi dell'articolo 42 bis comma 3 del DPR 327/2001)

€ 2.462,95 + € 2.701,65 = **€ 5.164,60**

**€ 3.332,00 + € 333,20 + € 5.164,60 = € 8.829,80**

La presente stima viene effettuata tenendo conto dei rilievi cartografici e delle risultanze catastali con misurazioni effettuate dai professionisti incaricati in seguito al rilievo topografico.

Eventuali approssimazioni rientrano nella tolleranza strumentale e saranno eventualmente oggetto in contraddittorio di verifica.

L'elenco degli intestatari catastali e le relative visure ipotecarie con successivo accertamento presso l'ufficio anagrafe del Comune Di Celano sono conservate in atti e per esplicitazione della presente perizia si allega tabella riepilogativa.

Celano 25/05/2023

Il Tecnico Progettista  
*Ing. Fabio Colabianchi*

**TABELLA RIEPILOGATIVA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

N. d'ordine	Ditta	CODICE FISCALE	Dati catastali						Indennizzo per pregiudizio patrimoniale (Art. 42 bis commi 1 e 3 DPR 327/2001)				Indennizzo per pregiudizio non patrimoniale (Art 42 bis comma 1 DPR 327/2001)		Indennizzo per occupazione senza titolo (Art. 42 bis comma 3 DPR 327/2001)			INDENNIZZO TOTALE (Art. 42 bis)
			Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Sup. Totale	Sup. utilizzata	Destinazione urbanistica	Valore venale unitario (Del. Giunta n. 12 del 18.01.2023)	Valore venale	Percentuale su valore venale	Totale indennizzo	Percentuale indennizzo annuo su valore venale	Anni di occupazione	Totale indennizzo	
1	CONTESTABILE COSTANZO; FU GIOVANNI BATTISTA nato a CELANO (AQ) il 23/03/1938	CNTCTN38C23C426O	13	2507	-	PASCOLO	1	1363	227	F1 - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale	7,00 €	1.589,00 €	10%	158,90 €	5%	31	2.462,95 €	4.210,85 €
2	CONTESTABILE ELVIRA; FU GIOVANNI	-																
3	CONTESTABILE GAUDENZA nata a CELANO (AQ) il 27/04/1911	CNTGNZ11D67C426M																
4	CONTESTABILE ILDA; FU GIOVANNI BATTISTA nato/a a CELANO (AQ) il 04/02/1891	-																
5	CONTESTABILE LETIZIA; FU GIOVANNI BATTISTA nata a CELANO (AQ) il 19/08/1928	CNTLTZ28M59C426L																
6	CONTESTABILE PALMERINA nata a CELANO (AQ) il 21/12/1906	CNTPMR06T61C426H																
7	CONTESTABILE PIETRO nato a CELANO (AQ) il 26/11/1916	CNTPTR16S26C426L																
8	CONTESTABILE PRIMO; FU GIOVANNI BATTISTA nato a CELANO il 09/06/1926	CNTRM26H09C426O																
9	CONTESTABILE RAFFAELE; FU GIOVANNI nato/a a CELANO (AQ) il 21/03/1919	-																
10	CONTESTABILE SIMPLICIO nato a CELANO (AQ) il 23/07/1932	CNTSPL32L23C426K																
11	CONTESTABILE MARIA GRAZIA nata a CELANO il 21/01/1905	CNTMGR05A61C426N																
12	PARIS ANGELO nato a CELANO (AQ) il 18/03/1926	PRSNGL26C18C426F																
13	PARIS CESARE nato a CELANO (AQ) il 13/02/1939	PRSCSR39B13C426L																
14	PARIS PAOLO nato a STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 03/08/1970	PRSPLA70M03Z404G																
15	PARIS VITTORIANO nato a STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 04/10/1968	PRSVTR68R04Z404L																
16	CIAVARRI MARIA; VITTORIA nato/a a CELANO (AQ) il 11/04/1896	-	13	2509	-	PASCOLO	1	574	249	F1 - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale	7,00 €	1.743,00 €	10%	174,30 €	5%	31	2.701,65 €	4.618,95 €
<b>TOTALE</b>												<b>3.332,00 €</b>		<b>333,20 €</b>			<b>5.164,60 €</b>	<b>8.829,80 €</b>