



COMUNE DI RIANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in località Stazione per l'attuazione della "Zona
destinata a Riqualficazione Urbana" approvata
con D.G.R. n.968 del 03/11/2022 e pubblicata
sul BURL n.93 del 10/12/2022

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UNA ROTONDA ALL'INCROCIO TRA VIA FLAMINIA E VIA RIANESE					IL RUP Ing. Claudia Manuguerra		
CIG:		CUP:					
N.	REVISIONE				DATA		
01							
02							
03							
04							
☒ PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA					☐ PROGETTO ESECUTIVO		
☐ STATO DEI LUOGHI			☒ PROGETTO				
☐ RILIEVO	☒ ARCHITETTURA		☐ STRUTTURE		☐ IMPIANTI		
ENTE: COMUNE DI RIANO Largo Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, 1 00060 - Riano (RM) C.F. 02682200585 P.I. 0110131003 segreteria.comune.riano@pec.it			SOCIETA' PROPONENTE: GREEN POINT S.R.L. Via Quartarella, 22 00060 - Riano (RM) C.F./ P.I. 16351431008 centrogreenpoint@gmail.com  				
ELABORATO DESCRITTIVO		TAVOLA N. 25		DESCRIZIONE DELLA TAVOLA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO			SCALA
		P.P.		E.D.		00	01
							DATA 25/06/2026

1. Premessa e finalità dell'elaborato.....	3
2. Riferimenti normativi e campo di applicazione	4
3. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale.....	5
4. Descrizione dell'opera e ambiti interessati	6
5. Quadro superfici da elaborato B24.....	7
6. Elenco delle particelle e dei soggetti catastali	9
7. Interferenze con servizi, accessi e opere preesistenti.....	10
8. Criteri di calcolo delle indennità.....	11
9. Motivazioni sulla quantificazione del prezzo di esproprio	13
10. Calcolo delle indennità	14
11. Allegati grafici e conclusioni	15

1. Premessa e finalità dell'elaborato

Il piano particellare degli espropri, degli asservimenti e delle interferenze con i servizi individua le aree necessarie alla realizzazione di una rotatoria posta all'incrocio tra la strada statale n. 3 "Flaminia" e la strada provinciale "Rianese". L'elaborato ha la funzione di raccordare il progetto dell'opera con la disponibilità delle aree con la previsione economica delle indennità.

L'intervento consiste nella realizzazione di una rotatoria, in sostituzione dell'attuale impianto semaforico ed è finalizzata al miglioramento e snellimento del traffico veicolare in un ambito strategico del Comune di Riano, posto in prossimità della stazione ferroviaria della linea della ferrovia "Roma – Civita Castellana – Viterbo", dove sono in corso di esecuzione i lavori di miglioramento con realizzazione del secondo binario nel tratto compreso tra Piazzale Flaminio e Morlupo.

Il presente documento individua le particelle catastali interessate, le superfici di esproprio e di occupazione temporanea.

2. Riferimenti normativi e campo di applicazione

- D.Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 33, per i contenuti del piano particellare di esproprio nel PFTE.
- D.P.R. 327/2001 e s.m.i., Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, per procedure, indennità, occupazioni temporanee e dichiarazione di pubblica utilità.
- D.Lgs. 36/2023, art. 41, per il quadro generale della progettazione dei lavori pubblici.
- D.Lgs. 81/2008, per gli aspetti collegati alla cantierizzazione e alla sicurezza nelle aree temporaneamente occupate.
- Normativa catastale e disposizioni tecniche dell'Agenzia delle Entrate - Catasto, per mappe, visure, tipi di frazionamento e identificazione delle ditte intestatarie.
- Normativa urbanistica e di settore applicabile al Programma Integrato di Intervento in località Stazione del Comune di Riano.

Il piano ha campo di applicazione limitato alle aree necessarie per l'opera principale, per le opere accessorie e per le occupazioni temporanee di cantiere.

3. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale

L'intervento ricade nel Comune di Riano, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento in località Stazione, come da Tav. C18 che segue. La Planimetria particellare di dettaglio, C24, dove sono evidenziati con colori diversi: in Verde area di esproprio e in giallo area di esproprio temporaneo, è riportata al successivo Punto 5

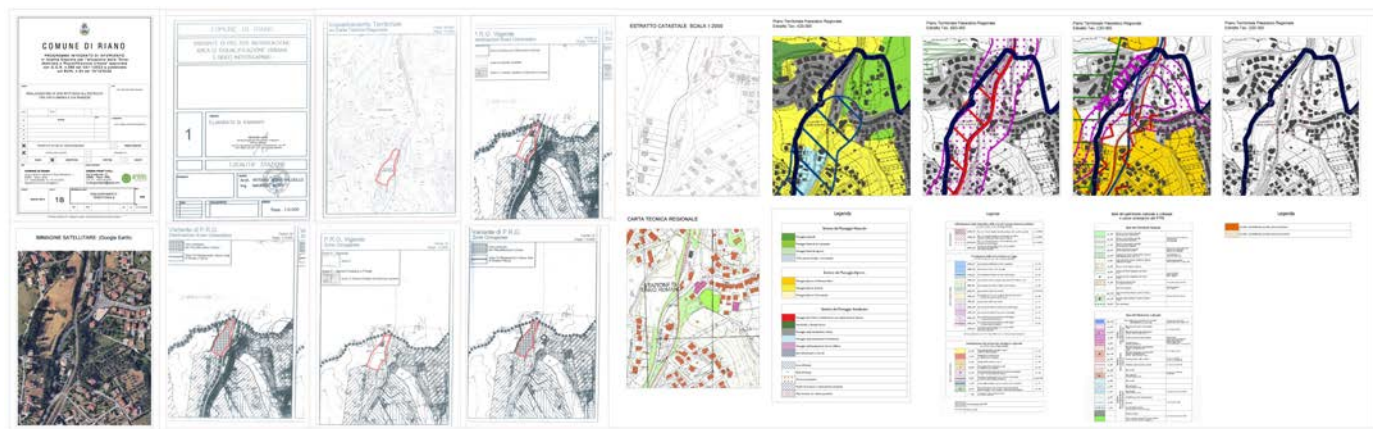


Figura 1 - Estratto dell'inquadramento territoriale e catastale da elaborato C18.

4. Descrizione dell'opera e ambiti interessati

Il progetto prevede la realizzazione di una rotatoria stradale a raso in corrispondenza dell'incrocio tra Via Flaminia e Via Rianese. La configurazione planimetrica ha un diametro esterno pari a circa 34,00 m, raggio indicativo pari a 17,00 m e isola centrale pari a circa 14,00 m più un'ulteriore fascia di 3,00 metri.

Le larghezze delle corsie sono pari a 3,50 m e angoli di innesto pari a circa 63°, 75° e 64°. Tutti i dati dimensionali saranno naturalmente rivisti e/o confermati nel progetto esecutivo, mediante verifica delle traiettorie, delle fasce di ingombro, delle pendenze e della segnaletica.

Le aree potenzialmente interessate dal piano particellare sono riconducibili a due categorie: sedime definitivo dell'opera e aree di occupazione temporanea per cantiere.

5. Quadro superfici da elaborato B24

La tavola B24 individua, per il Foglio 4, le seguenti particelle e superfici.

Foglio	Particella	Esproprio (mq)	Occupazione temporanea (mq)	Note
1	110	60,60	45,80	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
1	39	57,35	69,60	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
1	9	0	0	Area già destinata a viabilità
1	10	0	0	Area già destinata a viabilità
1	11	0	0	Area già destinata a viabilità
1	184	0	0	Area già destinata a viabilità
Totale		117,90	115,40	Totali da C24

Pag. 8

6. Elenco delle particelle e dei soggetti catastali

L'elenco seguente costituisce schema del piano particellare. Gli intestatari catastali, le quote di proprietà, le superfici catastali complessive, la qualità/classe e le indennità sono state desunte mediante visure catastali aggiornate.

CATASTO URBANO															
N.	Foglio	Part.	Sub.	Ditta/Destinatario	cat.	cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita/ €	Esproprio mq	Occupazione temporanea mq	Valore/mq esproprio	Valore/mq occ. temp.	Totale indennizzo	Note
1	1	39	501	Calicchio Laura	A/7	3	4,5 vani	132 mq	569,51	57,35	69,6	30	0	1720,5	Area urbana
			3	Calicchio Vincenzo	A/2	1	2,5 vani	72mq	193,67						
			4		C/2	2	239 mq	238 mq	172,81						
											Totale Catasto Urbano			1.720,50	

CATASTO TERRENI																
n	foglio	part.	Ditta/Destinatario	Sub	Porz.	Qualità classe	Sup.	Deduz.	Red.Dom.	Red.Agr.	Esproprio mq	Occupazione temporanea mq	Valore/mq esproprio	Valore/mq occ. temp.	Totale indennizzo	Note
1	1	110	Farinelli Anna Maria			Fu D'accert.	1.865,00				60,6	45,8	30	0	1.818,00	Cat. Terreni
			Farinelli Luciana													
			Porretti Luisa													
			Farinelli Renzo													
												Totale Catasto terreni			1.818,00	

7. Interferenze con servizi, accessi e opere preesistenti

Il progetto si sviluppa in ambito stradale all'incrocio della strada statale "Flaminia" con la strada provinciale "Rianese" in prossimità della stazione ferroviaria di Riano della linea "Roma – Civita Castellana – Viterbo". La planimetria di progetto C22 riporta il tracciato della rotatoria con il nuovo sedime stradale. Le potenziali interferenze riguardano accessi, margini stradali, caditoie, eventuali sottoservizi, segnaletica, aree di cantiere e transito pedonale/veicolare.

Interferenza	Descrizione	Ipotesi di risoluzione	Oneri
Reti e sottoservizi	Reti interraste di distribuzione acqua, elettricità, smaltimento acque nere	Verifica con gli enti gestori	Compreso nelle lavorazioni/progetto
Regimazione acque	Caditoie, canalette e deflusso superficiale	Verifica quote, raccordi e recapiti	Compreso nelle lavorazioni/progetto
Viabilità	Viabilità sulla statale Flaminia e sulla provinciale Rianese	Ordinanza, segnaletica provvisoria fasi di cantiere	Da coordinare con PSC

8. Criteri di calcolo delle indennità

La determinazione dell'indennità è regolata dal D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico Espropri), con particolare riferimento agli artt. 32, 33 e 37. L'area interessata dall'esproprio è costituita da una fascia di terreno prospiciente la viabilità pubblica per una superficie di mq 117,95 e ricade in zona urbanistica B6 secondo la disciplina del vigente del PRG comunale, con indice di edificabilità pari a 0,40 mc/mq.

Sulle aree oggetto di esproprio insistono dei fabbricati che hanno già utilizzato capacità edificatoria attribuita al fondo e la porzione da espropriare non possiede autonoma utilizzabilità edificatoria; pertanto, le aree assumono prevalentemente funzione pertinenziale e di servizio rispetto ai fabbricati esistenti; ne consegue che il terreno, pur ricadendo in ambito urbanisticamente edificabile, non può essere assimilato ad un lotto edificabile autonomamente sfruttabile.

Per quanto sopra, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, l'indennità di espropriazione deve essere determinata in relazione al valore venale del bene, considerando il valore dell'area quale pertinenza dell'immobile residenziale.

Considerate le localizzazioni dei beni, le caratteristiche del contesto urbano e le funzioni pertinenziali dell'area, si può assumere un valore unitario pari ad € 30,00 al mq di area da espropriare, comprensivo anche il costo di occupazione temporanea dell'area occorrente alla realizzazione dell'opera, che ad ultimazione lavori sarà restituita al legittimo proprietario come allo stato ante operam.

Non si è prevista la valorizzazione del per l'eventuale diminuzione del valore della parte residua del bene in quanto:

- non viene compromessa la funzionalità dell'edificio;
- non viene ridotta la capacità edificatoria del lotto;
- la recinzione viene ricostruita a cura dell'espropriante;
- non risultano pregiudizi diretti all'utilizzazione dell'immobile;

- non viene eliminato alcun accesso carrabile esistente.

In conclusione, in assenza di specifiche evidenze tecniche che dimostrino una concreta diminuzione del valore commerciale del bene residuo, non si ravvisano elementi sufficienti per riconoscere un significativo deprezzamento della proprietà residua, quindi, il valore indennizzabile appare sostanzialmente riconducibile al valore venale della superficie espropriata quale area pertinenziale del compendio immobiliare esistente.

9. Motivazioni sulla quantificazione del prezzo di esproprio

Sono state effettuate approfondite ricerche sull'individuazione del valore al mc dei terreni edificabili ubicati nel territorio del Comune di Riano; riguardo al sito dell'Agenzia delle Entrate, non si sono rilevati valori specifici al riguardo, pertanto si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari territoriali ove è emerso che il valore medio di vendita di terreni aventi un indice di edificabilità pari a 0,30/0,40 mc per mq oscilla tra i 100 e i 140 € per mc edificabile.

L'unico dato ufficialmente applicabile è la delibera CC n. 15/2010 avente ad oggetto: "Conferma aliquote anno 2010 - Determinazione valore ICI per terreni con destinazione edificatoria.", che si allega.

In detto atto deliberativo è stato stabilito in 120 € il valore per mc di terreno edificabile; prendendo per tanto tale valore come base, ne consegue che per poter realizzare un mc di costruzione su un terreno avente IFF di 0,40 mc/mq, occorrono 2,5 mq di terreno, con il conseguente valore al mq di € 48.

Per le motivazioni sopracitate, nel caso di specie, il valore di 30 €/mq può ritenersi un valore di mercato congruo.

10. Calcolo delle indennità

L'indennità per le aree da acquisire in via definitiva al patrimonio pubblico si calcola moltiplicando la superficie geometrica occupata dalla rotatoria per il valore di mercato unitario di € 30,00 al mq della specifica superficie da occupare

$$\text{Superficie Occupazione (mq)} \times \text{€ 30,00}$$

11. Allegati grafici e conclusioni

In conclusione, il piano particellare individua in via preliminare le aree interessate dal marciapiede sul Foglio 1, particelle 110 e 39 per complessivi 117,95 mq di esproprio e 115,4 mq di occupazione temporanea. Le particelle 9, 10, 11 e 184 non vengono considerate in quanto risultano già destinate a viabilità. La copertura economica preliminare è indicata nella voce C7 del quadro economico, pari a Euro 3.538,50