

Piano particellare di esproprio: funzione e struttura

Vediamo nel dettaglio qual è la struttura del piano particellare, cosa deve contenere la relazione descrittiva e perché è importante il piano grafico altimetrico in caso di esproprio

di **Redazione Tecnica** - 13 luglio 2022

Il **piano particellare di esproprio**, pur non essendo direttamente normato dal *T.U. 327/2001*, costituisce un elaborato fondamentale per la **procedura di esproprio**, ed in particolar modo per i professionisti che hanno l'incarico di **determinare le varie indennità**, la cui equa valutazione non può prescindere da un chiaro e corretto documento particellare, di cui andrà poi a costituire la parte finale.

A livello legislativo le **modalità esecutive** sono dettate dall'*art. 31 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207*, che ha sostituito l'*art. 33 d.P.R. 554/1999*, dando precise indicazioni circa i **contenuti** e la **documentazione tecnica** da utilizzare.

Sostanzialmente la sua funzione è quella di individuare:

- **le ditte proprietarie dei terreni** interessati dall'esproprio, dalle occupazioni temporanee e dagli eventuali asservimenti necessari per realizzare l'opera,
- **l'importo** delle relative indennità.

Altra funzione essenziale è quella di **costituire la base per l'emanazione del decreto di esproprio**, con l'individuazione delle particelle interessate e le porzioni eventualmente frazionate, al fine di evitare l'errata indicazione dei beni; fatto, questo, che rischierebbe di inficiare la validità del provvedimento ablatorio.

Vediamo nel dettaglio qual è la struttura del piano particellare, cosa deve contenere la relazione descrittiva e perché è importante il piano grafico altimetrico. Il presente articolo è estratto dal volume **Estimo Legale** di **Massimo Moncelli**, edito da *Maggioli Editore*.

Struttura del piano particellare

La **struttura del piano particellare** è dettata dall'*art. 31 del d.P.R. 207/2010* il quale prevede che lo stesso sia redatto in base alle **mappe catastali aggiornate**, comprendendovi anche le espropriazioni e gli asservimenti necessari per gli attraversamenti e le deviazioni di strade e di corsi d'acqua e le altre interferenze che richiedono espropriazioni.

Le mappe catastali utilizzate dovranno riportare l'indicazione delle eventuali zone di rispetto, nonché delle aree da sottoporre a vincolo in relazione a specifiche normative o ad esigenze connesse alla categoria dell'intervento da realizzare.

Il piano deve inoltre essere corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare o asservire, con l'indicazione dei dati catastali, nonché delle superfici interessate all'intervento. A margine di ogni ditta va inoltre **indicata l'indennità di espropriazione** determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo.

A livello **operativo** il piano si compone secondo il seguente schema:

- relazione descrittiva del progetto da realizzare;
- elenco delle ditte catastali interessate con relativi dati catastali e consistenza delle aree da espropriare o asservire;
- piano grafico planimetrico su base catastale con indicazione di:
 - area di esproprio;
 - asservimenti;
 - deviazioni stradali e/o fluviali;
 - zone di rispetto;

- aree da sottoporre a vincolo;
- importi delle indennità;
- esproprio;
- occupazione temporanea;
- asservimento.

Relazione descrittiva

La relazione ha lo scopo di **riepilogare sinteticamente l'opera pubblica** per la cui esecuzione si richiede l'esproprio; per tale motivo il perito deve ben conoscere il progetto e le modalità esecutive dello stesso, anche al fine di valutare la necessità dell'occupazione temporanea di eventuali aree di servizio in funzione strumentale.

Elenco delle ditte catastali con superfici interessate

In questa sezione viene riportato **l'elenco delle ditte proprietarie dei beni da espropriare**, così come risultano dai registri catastali con i relativi dati, quali la superficie delle particelle, la porzione da espropriare o sottoporre ad altre limitazioni.

Per l'individuazione delle particelle interessate, oltre allo studio del progetto, è necessario **estrarre le relative visure catastali**, dalle quali sarà possibile assumere i dati identificativi. Assolte queste incombenze si potrà procedere alla formulazione dell'elenco avendo cura di riportare, per ogni ditta catastale, i seguenti **dati**:

- numero d'ordine della ditta;
- numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- provincia e comune della particella interessata;
- dati catastali delle particelle occupate (intestatario, dati censuari);
- dettaglio delle superfici delle aree interessate (per esproprio, servitù, occupazioni temporanee, ecc.).

Piano grafico planimetrico

Il piano grafico planimetrico ha lo scopo di **individuare l'area interessata dall'opera pubblica all'interno della mappa**, nonché le varie particelle catastali dove verrà eseguita. Per tale motivo si deve procedere all'acquisizione delle mappe catastali aggiornate, da reperire presso l'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, possibilmente in formato digitale, al fine di potervi intervenire con gli strumenti informatici, **sovrapponendo alla base catastale l'ingombro della superficie interessata alla procedura**.

Una volta reperite le planimetrie il tecnico dovrà procedere all'accesso sui luoghi, al fine di identificare i fabbricati e i terreni, verificarne la consistenza, tipologia e coltivazioni praticate. Allo stesso tempo dovrà accertare le destinazioni urbanistiche dell'area, suddividendole per particella catastale.

Una volta eseguiti i necessari accertamenti si potrà **predisporre il piano grafico**, previa georeferenziazione della cartografia catastale sul rilievo topografico effettuato per la stesura dei frazionamenti, in considerazione della superficie necessaria per l'esecuzione dell'opera.

All'interno del piano dovranno essere poi identificate, a mezzo di colorazioni o icone, le **diverse aree**, specificando se siano interessate ad esproprio, occupazione temporanea o servitù. Per ogni particella, inoltre, dovrà essere indicata la superficie, nonché la tipologia, destinazione urbanistica e coltura in atto.