

COMUNE DI AREZZO

**Progetto Infrastrutture
Strategiche e
Manutenzione**

Manutenzione Strade
Concessioni e Autoparco

Prot. PEC 2025/vedi segnatura informatica

Al direttore del Servizio Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci
SEDE

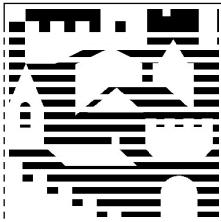
OGGETTO : Contributo istruttoria variante al Piano operativo per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di strada vicinale il loc. Capannine ai sensi dell'art. 34 della L.R. Pratica U_110_2025.

In riferimento alla possibilità di realizzare una nuova viabilità su terreno agricolo attualmente coltivato, si ritiene utile esprimere alcune considerazioni in merito allo strumento giuridico scelto, al fine di orientare la valutazione sul percorso amministrativo finalizzato all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

L'intervento previsto consisterebbe nella realizzazione ex novo di una strada lunga circa 350 metri e larga complessivamente 5 metri, considerando carreggiata, banchine e fossi laterali. L'area interessata risulta attualmente priva di infrastrutture viarie, ed è adibita a coltivazione. Sebbene l'ordinamento preveda la possibilità di costituire servitù di uso pubblico come strumento meno invasivo rispetto all'espropriazione della piena proprietà, nel caso specifico tale ipotesi potrebbe non risultare pienamente coerente con la natura dell'opera.

Infatti, pur non trattandosi di una strada asfaltata, l'intervento proposto comporta una modifica permanente del fondo agricolo, con alterazione della sua destinazione attuale e realizzazione di opere accessorie che incidono in modo significativo sulla conformazione e sull'utilizzo del terreno. In queste circostanze, appare difficile sostenere che il diritto di proprietà del fondo rimanga integro, come richiesto nel caso di servitù pubbliche, che presuppongono un uso compatibile con la permanenza della titolarità privata e con la conservazione dell'utilizzo originario del suolo. Si ritiene pertanto che l'adozione di una servitù possa esporre a contestazioni da parte dei proprietari coinvolti, i quali potrebbero ritenere che l'opera, pur non configurandosi formalmente come un esproprio, ne produca comunque gli effetti sostanziali, determinando una compressione significativa del diritto di proprietà senza le garanzie previste in caso di espropriazione. Tale rischio appare tutt'altro che remoto, considerando la giurisprudenza consolidata che tende a escludere l'ammissibilità di servitù pubbliche in presenza di trasformazioni materiali non reversibili del fondo.

Dal punto di vista pratico, inoltre, l'eventuale classificazione dell'opera come viabilità gravata da servitù di uso pubblico, ma ancora formalmente appartenente a soggetti privati, potrebbe comportare difficoltà gestionali in relazione alla manutenzione, alla responsabilità in caso di danni, e ad eventuali interventi futuri sul tracciato. Acquisire la piena proprietà delle aree interessate consentirebbe all'Amministrazione di disporre con maggiore chiarezza e autonomia delle superfici, facilitando anche l'inserimento della strada nella pianificazione comunale e nel sistema di viabilità pubblica esistente.



COMUNE DI AREZZO

**Progetto Infrastrutture
Strategiche e
Manutenzione**

Manutenzione Strade
Concessioni e Autoparco

Si segnala, inoltre, che la strada pubblica prospiciente le particelle catastali nn. 30, 31, 163, ecc. del foglio 48 sez. B non risulta appartenere al patrimonio comunale. Si tratta, infatti, di un tratto della Strada Provinciale n. 21 di Pescaiola, il cui tracciato fu modificato negli anni Sessanta. A quanto risulta, tale segmento non è mai stato formalmente trasferito all'Amministrazione comunale, il che aggiunge un ulteriore livello di complessità nella gestione complessiva del collegamento.

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione riguarda la natura del collegamento che si intende realizzare. Se, come sembra, l'obiettivo è mettere in connessione la strada provinciale con una strada vicinale attualmente in disuso da circa 7-8 anni, e se tale nuova viabilità è destinata a un uso generale e non limitato ai soli proprietari frontisti, si potrebbe valutare l'opportunità di configurarla non come strada vicinale, bensì come strada comunale. Questo permetterebbe una più chiara definizione delle competenze e una gestione più ordinata, anche in relazione a eventuali sviluppi urbanistici futuri.

Alla luce di tutte queste considerazioni, a parere dello scrivente, si dovrebbe valutare la possibilità di procedere, ove vi sia effettivo interesse pubblico, all'esproprio della piena proprietà dei terreni interessati, attivando se necessario gli adeguamenti urbanistici attraverso variante al Piano Operativo, in conformità alle normative urbanistiche vigenti e secondo quanto previsto dalla normativa nazionale in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Si sottolinea, comunque, che, a giudizio dello scrivente, la realizzazione della nuova viabilità appare in parte non necessaria e potenzialmente dispendiosa, dal momento che l'accesso alla viabilità vicinale in disuso risulta comunque garantito da una strada esistente che attraversa le particelle catastali nn. 372, 374, 376, 378, 380 e 140 del foglio 42 sez. B. Pur non essendo formalmente classificata come strada di uso pubblico, tale tracciato è stato regolarmente utilizzato almeno dalla metà degli anni '90, e consente di raggiungere l'area interessata attraverso un collegamento già funzionale.

Cordiali saluti

Arezzo, 17/010/2025

Il Direttore
Geom. Danilo Badini