



Perito Agrario
Roberto GALLONI

Studio: Corso Toscana, 3 – Arcidosso (GR)
email: peritogalloni@gmail.com – tel: 338 6969899

Scan for web site
or click here



Comune di Castel del Piano

Provincia di Grosseto

VERIFICHE PROPEDEUTICHE ALLA DECLASSIFICAZIONE DI UN TRATTO DI STRADA VICINALE

RELAZIONE TECNICA

Ubicazione: *Loc. Centoia, Montenero d'Orcia*

Committenti: *sig.ri Lorenzini Simone e Viola Erica*

Tecnico: *Per. Agr. Roberto Galloni*

Data: *Giugno 2025*

VERIFICHE PROPEDEUTICHE ALLA DECLASSIFICAZIONE DI UN TRATTO DI STRADA VICINALE
RELAZIONE TECNICA

1. INCARICO

Il sottoscritto Roberto Galloni iscritto all'albo dei Periti Agrari di Grosseto con n. 571 è incaricato dai sig.ri Lorenzini Simone e Viola Erica di redigere la presente perizia al fine di documentare la caduta in disuso di un tratto di una strada vicinale per poi provvedere alla relativa declassificazione e aggiornamento cartografico della banca dati catastale. In particolare le verifiche interesseranno il tratto di strada che si sviluppa all'interno della proprietà dei committenti individuabile in catasto nel Comune di Castel del Piano al foglio 62 p.lle 71 e 116 e al foglio 61 p.la 14.

L'incarico si sostanzierà nella verifica della presenza o meno delle condizioni necessarie affinché una strada possa essere classificata come vicinale pubblica. Pertanto date le condizioni per le quali una strada vicinale è pubblica, si verificherà che il tratto di strada in oggetto abbia o meno i requisiti necessari.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Sono strade vicinali pubbliche le vie di proprietà privata, soggette a pubblico transito. In concreto, il sedime della vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato, di proprietà dei titolari dei terreni su cui ricade, mentre la collettività è titolare di un diritto reale di transito a norma dell'art. 825 del Codice Civile.

La natura pubblica della strada, dipende dalla coesistenza effettiva di tre condizioni, quali:

1. il passaggio esercitato *iure servitutis publicae*, da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale;
2. la concreta idoneità del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via;
3. un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può anche identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile. (TAR Toscana, Sez. III, 11 aprile 2003, n. 1385 ed altre)

3. INQUADRAMENTO

Il tratto di strada oggetto di studio è situato nella campagna di Montenero d'Orcia, in località Centoia.

La zona è stata interessata dalla riforma fondiaria attuata negli anni '50 che ne ha profondamente mutato la struttura fondiaria e insediativa mediante la costruzione di unità poderali.



Individuazione su carta tecnica regionale (scala 1:10.000)

4. ANALISI DOCUMENTALE

La strada è riportata nella mappa catastale attuale e d'impianto; quest'ultima è stata redatta nei primi anni del '900.

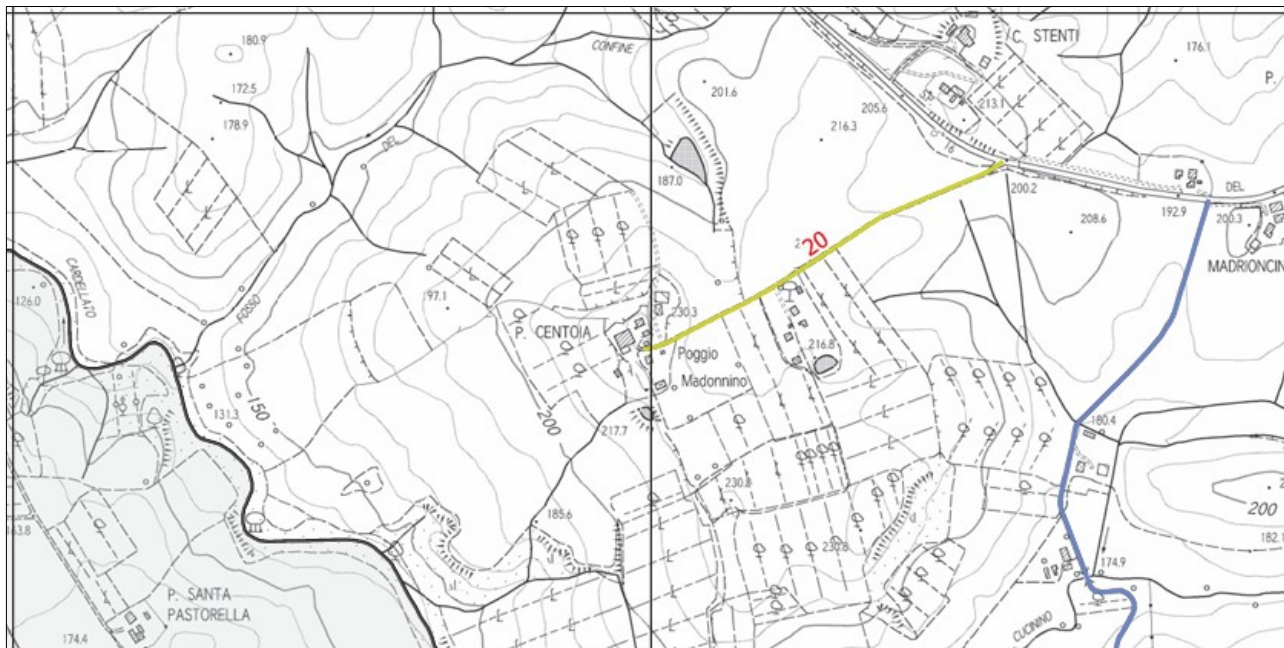


Mappa catastale attuale sovrapposta a foto aerea (scala 1:1000). In rosso il tratto oggetto di studio.



Mappa catastale d'impianto (scala 1:1000). In rosso il tratto oggetto di studio.

Gran parte della viabilità rurale di Montenero è gestita da un Consorzio costituito proprio per la manutenzione delle strade vicinali pubbliche. E' stata quindi presa in considerazione la relativa cartografia delle strade gestite dal Consorzio approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 55 del 28/11/2024.



**Mappa delle strade vicinali pubbliche in gestione al Consorzio (scala 1:10.000).
Nell'area è presente la strada vicinale n. 20 di Centoia.**



**Sovrapposizione di mappa catastale con foto aerea e in verde il tracciato attuale della strada vicinale di Centoia ed
in rosso il tratto dismesso**

Emerge chiaramente che il tracciato cartografato nella mappa catastale, nel tratto oggetto di studio, non corrisponde più con lo stato di fatto. La declassificazione di tale tratto non reca pregiudizio al reale tracciato stradale in gestione al Consorzio.

5. ANALISI DELLE FOTO AEREE

Di seguito analizziamo l'evoluzione del tratto di strada in esame servendosi delle foto aeree storiche. Con linea rossa tratteggiata viene rappresentato il tratto di strada presente attualmente in catasto di cui si chiede la declassificazione.



Foto aerea del 1954



Foto aerea del 1975/76



Foto aerea del 1988



Foto aerea del 1996



Foto aerea del 2002



Foto aerea del 2007



Foto aerea del 2010



Foto aerea del 2013



Foto aerea del 2016



Foto aerea del 2021



Foto aerea del 2023

Dall'analisi delle foto aeree si è potuto riscontrare che il tratto di strada oggetto di studio già nel 1954 risulta dismesso in favore di un nuovo tracciato leggermente più a nord. Tale situazione risulta essere confermata da quanto rilevabile nelle successive foto aeree.

6. SOPRALLUOGO

In data 11/04/2025 è stato eseguito il sopralluogo sul posto.

Con l'ausilio di strumenti GPS è stato percorso il tratto di strada da verificare al fine di rilevare eventuali materializzazioni a terra che potessero ricondurre alla presenza della strada. Non sono stati rilevati elementi che indicassero la presenza di una strada nel tratto in esame.

Anche il sopralluogo quindi ha confermato la totale assenza di strade nel tratto oggetto di studio.

Segue documentazione fotografica.



Individuazione dei punti di scatto. La linea rossa tratteggiata indica il tratto in esame.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

7. CONCLUSIONI

I sig.ri Lorenzini Simone e Viola Erica sono proprietari di alcuni immobili che nella mappa catastale risultano essere attraversati da una strada vicinale.

Su loro richiesta ho verificato che nel tratto che attraversa la loro proprietà la strada è stata dismessa in quanto sostituita da nuovo tracciato; pertanto non possono sussistere alcuna delle condizioni riportate al paragrafo 2 qualificanti una strada vicinale pubblica.

Giugno 2025

Il tecnico
Per. Agr. Roberto Galloni

Roberto Galloni

