

# COMUNE DI DOLIANOVA

---

## PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA



*Titolo progetto:*

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELLA VIA DI SU MARRUPIU - COMUNE DI DOLIANOVA:  
Progetto di fattibilità tecnica ed economica**

*Contenuto elaborato:*

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE E PIANO PARTICOLAREGGIATO D'ESPROPRIO

*Allegato:*

*rev.*

**F**

**rev  
Ott 2023**

*Data:*

Settembre 2022

*Il committente:*

Comune di Dolianova (SU)

*Il Progettista:*

Ing. Cristiana Porcu

*Il Responsabile del Procedimento:*

Dott. Ing. Luca Mereu

## Sommario

1	PREMESSA .....	2
2	DESCRIZIONE DELLE AREE INTERESSATE .....	2
3	ELENCO DELLE DITTE.....	4
4	PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE .....	4

## 1 PREMESSA

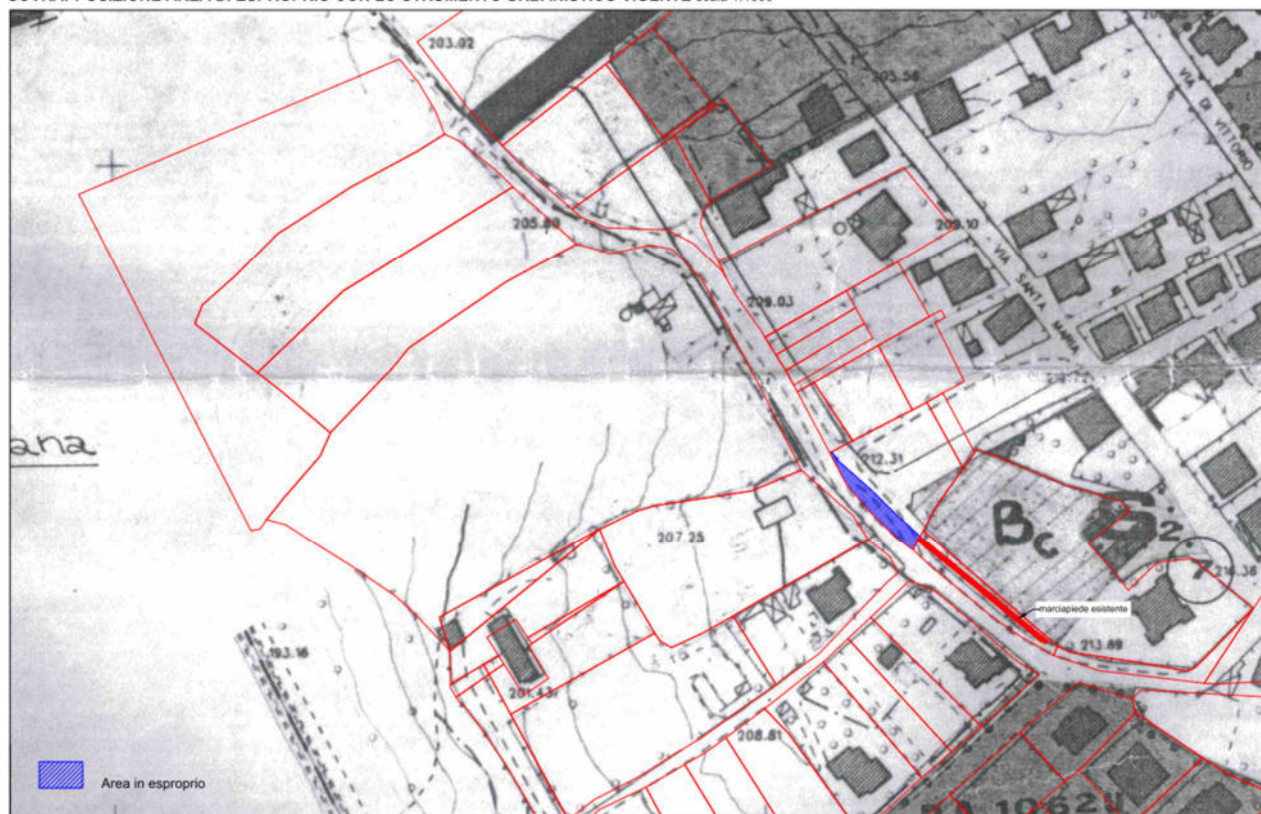
La presente relazione accompagna il piano particellare redatto per l'espropriazione dei fondi interessati dal progetto dei lavori di "Opere di Urbanizzazione Primaria nella Via Su Marrupiu" nel comune di Dolianova (SU), sulla base delle indicazioni e delle disposizioni ricevute dall'Amministrazione Comunale e dal Responsabile del Procedimento.

L'espropriazione di beni immobili e di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità è regolata dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, pubblicato sulla G.U. 16/08/01 n.189 e D. Lgs 27 dicembre 2002 n. 302, e dalle successive modifiche introdotte dal D. Lgs. 27.12.2004 n. 330, dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 302 e dalla Legge 1.8.2002 n. 166.

## 2 DESCRIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente e del P.U.C., approvato con delib. C.C. N° 76 DEL 15.09.2006, , l'area su cui ricadrà il percorso in progetto è inquadrata urbanisticamente come viabilità.

SOVRAPPOSIZIONE AREA DI ESPROPRIO CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE scala 1:1000



Stralcio del PUC del comune di Dolianova

Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'Autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo. Di seguito si riporta l'elenco delle ditte interessate e le relative superfici da sottoporre a procedimento espropriativo o ad occupazione temporanea.

Per quanto riguarda gli ulteriori aspetti e valutazioni di carattere urbanistico si rimanda alla Relazione Generale allegata al presente progetto.

### 3 ELENCO DELLE DITTE

La superficie totale oggetto di acquisizione è pari a circa **156,82 mq.**

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE				COLTURA	CLASSE
			TOTALE			In espr.		
			Ha	a	ca	mq		
MAMELI ANTONIO nato a CAGLIARI (CA) il 13/07/1965	25	2639	0	10	60	156,82	SEMINATIVO	2
MAMELI DOLORETTA nata a DOLIANOVA (CA) il 19/03/1952								
MAMELI ERMINIA nata a CAGLIARI (CA) il 16/10/1962								
MAMELI FRANCESCO nato a DOLIANOVA (CA) il 05/08/1954								
MAMELI IGNAZIO nato a DOLIANOVA (CA) il 09/02/1960								

### 4 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Nei limiti delle necessità tecniche e dimensionali di progetto l'obiettivo perseguito dalla procedura espropriativa è stato quello di arrecare il minor danno possibile agli espropriati, cercando di intercettare i mappali perimetralmente o comunque in maniera da non creare suddivisioni nette delle proprietà.

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione, l'art.37, del suddetto DPR 327/2001 , Sez III-Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile, dispone:

1. *L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)*

2. *Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento. (comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)*

3. *Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente. (L)*

4. *Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.*

5. *I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti.(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

6. *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.*

7. [L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1, e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti.] (L)

(comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 338 del 22 dicembre 2011)

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

Il criterio di stima adottato è quello per via sintetica del tipo comparativo che conduce a un valore unitario al metro quadrato del terreno considerando il mercato di compravendita della zona, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed economico-sociali, le caratteristiche in base all'ubicazione e servizi esterni, l'orientamento, la panoramicità, la configurazione plano-altimetrico e geologica del terreno.

Sentito il responsabile del procedimento, ai fini della determinazione del valore dell'area, considerato l'uso prevalente attuale ovvero agricolo si ritiene equiparare l'area oggetto di esproprio alle aree agricole – pascolo cespugliato

Da una serie di accertamenti e informazioni riguardanti la compravendita e le proposte di vendita di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il valore medio di vendita è pari a **1,00 €/mq.**

Inoltre è stato preso come riferimento il valore agricolo medio vigente, determinato dalle commissioni provinciali della Sardegna riferito all'anno 2007 (ultima determinazione VAM per i Comuni della provincia di Cagliari) valutato pari a € 1'822,00 per ettaro di superficie di pascolo cespugliato ovvero € 0,18/m<sup>2</sup>.

Considerato che tale valore risale all'anno 2007 risulta sottostimato rispetto al valore di mercato pari a **1,00 €/mq.**

Sono state prese come riferimento le considerazioni di casi analoghi di cui alle delibere:

DCC n. 53 del 21.12.2021

DCC n. 41 del 06.10.2022

Per il terreno in oggetto, pertanto si può attribuire una determinazione del valore di mercato pari a **€ 1,00 /mq**

$$156,82 \text{ mq} \times 1,00 / \text{mq} = 156,82\text{€}$$

Alla presente si allegano le visure catastali del mappali sopra indicato.

Dolianova, \_\_\_\_\_

Il tecnico  
(Ing. Cristiana Porcu)