



# COMUNE DI SELARGIUS

## Provincia di Cagliari

Assessorato ai Lavori Pubblici

### PROGETTO PRELIMINARE

### LAVORI DI REALIZZAZIONE N. 2 ROTATORIE E CONNESSA VIABILITÀ COMPLEMENTARE

Elaborato:  
RELAZIONE ESPROPRI PRELIMINARE

Allegato **F**

Data: Agosto 2015

SCALE DISEGNI:

Agg.: Ottobre 2015

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Nicola CONCAS

Dott. Ing. Giovanni MURGIA

#### COLLABORATORE

Geom. Gualtiero MEDDA



#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cecilia CANNAS



L'Assessore LL.PP.  
(Riccardo PASCHINA)

Comune di Selargius

Il Sindaco  
(Gianfranco CAPPAL)



## Premessa

A seguito della entrata in vigore del DPR 05.10.2010, N 207 .- Regolamento di esecuzione ed attuazione del **decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163** «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE» fa parte integrante del progetto preliminare, oltre i documenti di rito e gli elaborati grafici anche il:

- **piano particellare preliminare delle aree** o rilievo di massima degli immobili (ART. 17 comma 1 lett. i).

La redazione del piano particellare comporta il posizionamento dell'ingombro dell'opera sulle carte catastali e relativo schema descrittivo con le ditte interessate ed i valori relativi assegnati.

I lavori del progetto in oggetto prevedono la realizzazione di nuove opere viarie a supporto della nuova S.S. 554.

### 1. Inquadramento Urbanistico

Si rileva che il Comune di Selargius aveva adottato nel 2011 il Piano Urbanistico Comunale, il quale non avendo concluso l'iter amministrativo è a tutt'oggi inefficace e senza lacuna validità normativa, pertanto le uniche norme urbanistiche vigenti sono quelle del P.R.G..

Il progetto in questione è dotato di conformità urbanistica a seguito di adozione definitiva e verifica di coerenza R.A.S. della deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 08.05.2015.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è individuato su due Z.T.O. quali:

- a intervento a nord, parallelo la SS 554, completamente in zona E-agricola - non edificabile
- b intervento a sud, perpendicolare la SS 554, nella zona di Pianificazione Risanamento Urbanistico (P.R.U.)

### CATASTO TERRENI

La realizzazione del nuovo tracciato stradale coinvolge N. 78 particelle catastali censite al catasto terreni e meglio descritto nell'elaborato descrittivo:

- Foglio 37            N. 74
- Foglio 42            N. 4

Alcune particelle, individuate nella Z.T.O. - PRU, sono già in piena disponibilità dell'Amministrazione di Selargius in quanto acquisite con convenzione con i lottizzanti.

Si precisa che in fase di redazione del progetto definitivo le superficie oggetto del 'Vincolo preordinato all'esproprio' (art. 9 dPR 327/01) potranno essere ridotte in funzione delle effettive necessità esecutive dei lavori.

## **2. Caratteristiche delle aree**

Le aree oggetto dei lavori non presentano elementi di particolare rilievo, la morfologia è da considerarsi prevalentemente pianeggiante.

## **3. Aree non edificabili**

L'indennità di espropriazione nelle aree aventi destinazione '*non edificabile*', a seguito della Sentenza Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011, viene calcolata a termini del comma 1 art. 40 Dpr 327/01 con il criterio del valore venale.

## **4. Aree edificabili**

L'indennità di espropriazione nelle aree aventi destinazione o potenzialità '*edificabile*', a seguito della Sentenza Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007, viene calcolata a termini dell' art. 37 Dpr 327/01 con il criterio del valore venale.

## **5. Stato dei luoghi**

Per meglio individuare le problematiche operative, l'ufficio ha affidato a professionista esterno una ricognizione dettagliata dello stato dei luoghi, che in via esemplificativa si riporta di seguito per la parte riferita alla documentazione fotografica.

FOTO 1 -Area d'intervento A (zona E)



FOTO 2 -Area d'intervento B (zona E)

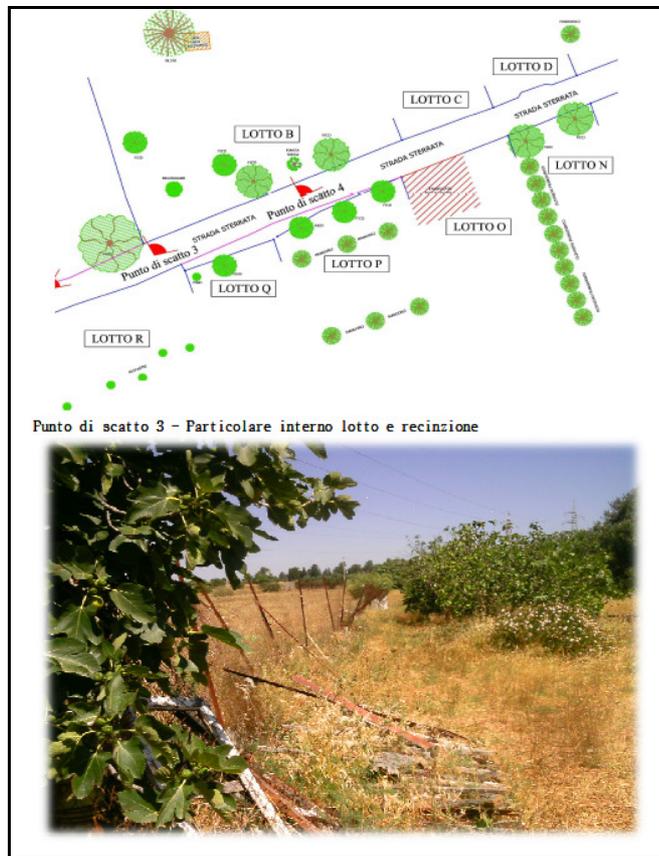


FOTO 3 -Area d'intervento H (zona E)



FOTO 4 -Area d'intervento I (zona E)

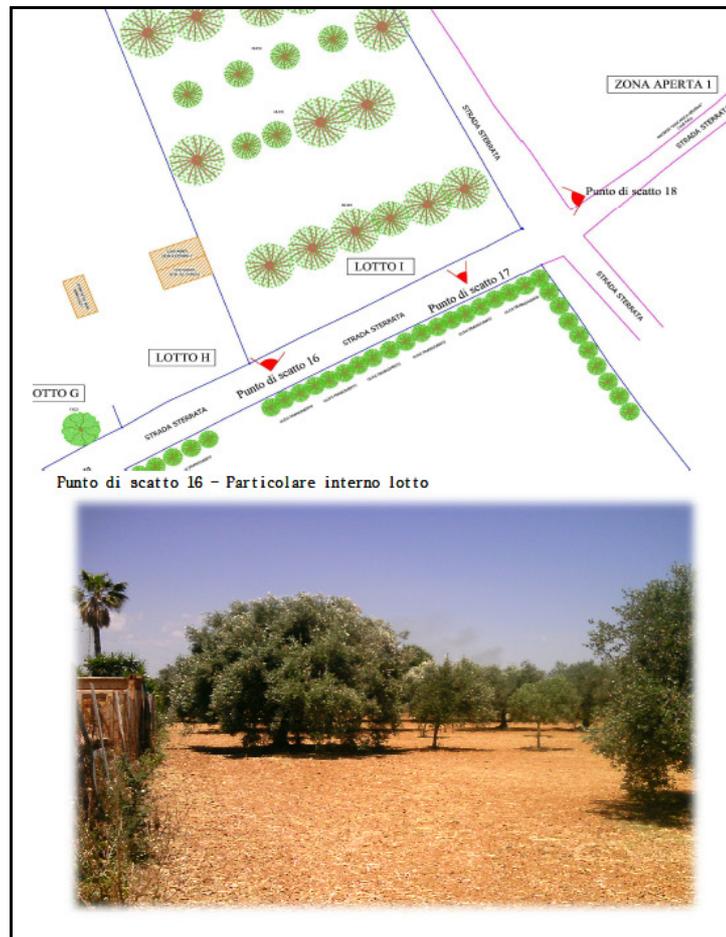


FOTO 5 -Area d'intervento L (zona E)

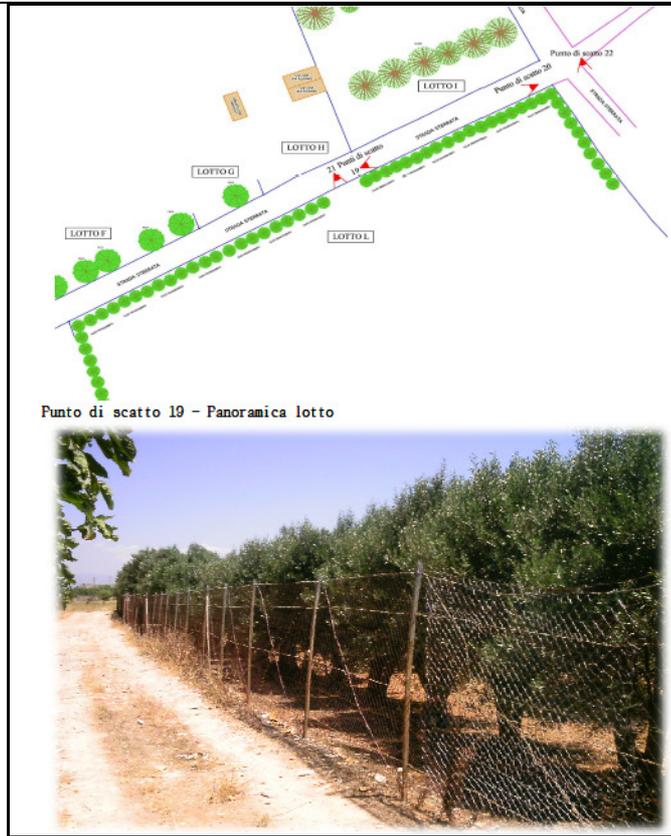


FOTO 6 -Area d'intervento P (zona E)

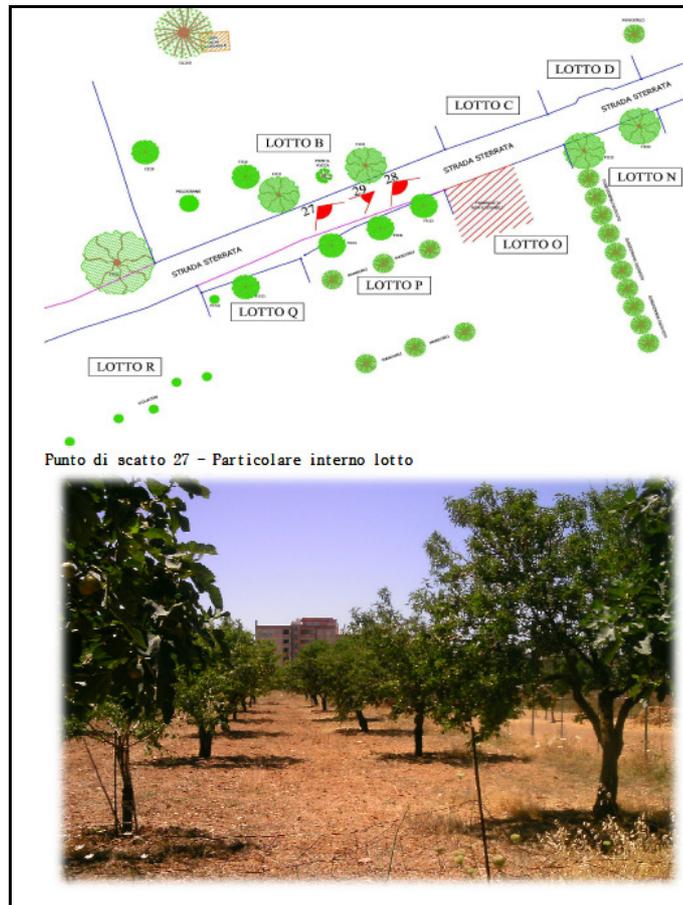


FOTO 7 -Area d'intervento Q (zona E)

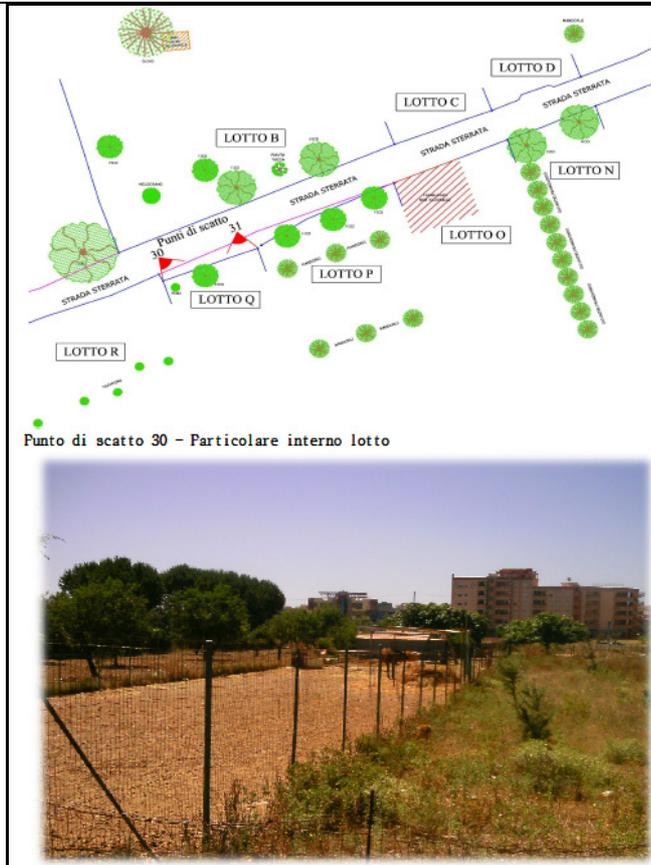


FOTO 8 -Area d'intervento K (zona E)

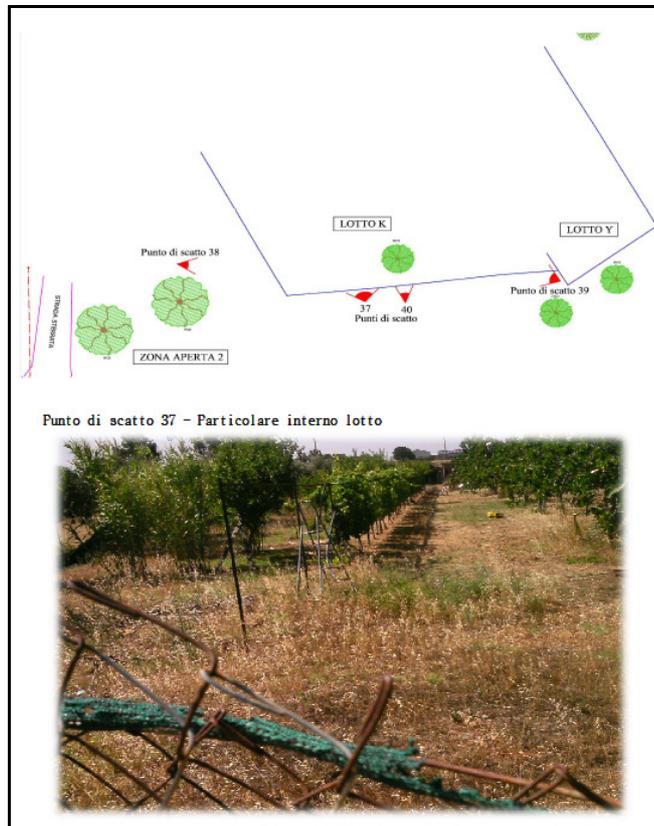
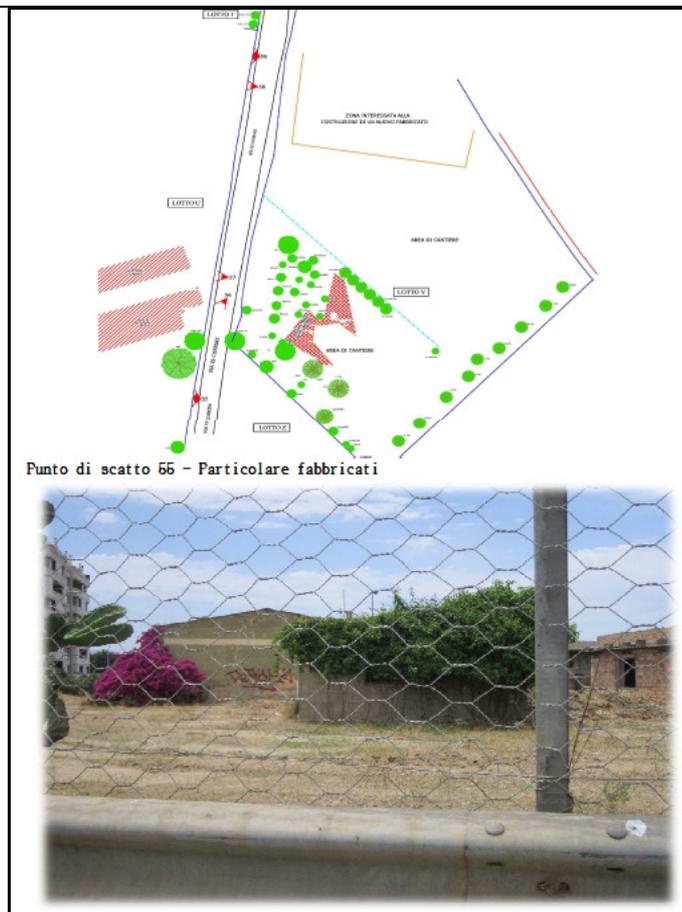


FOTO 9 -Area d'intervento U (PRU)



Punto di scatto 55 - Particolare fabbricati

## 6. Tipologia aree, colture, sovrassuoli, manufatti

Al fine di individuare il valore venale *'probabile'* delle indennità si è eseguito un sopralluogo nelle zone d'intervento visionando ogni elemento generale e soggettivo che potrebbe incidere sulla quantificazione del valore. Si sono accertate le tipologie di coltura presenti nei terreni, assegnando alle stesse un prezzo ricognitore di mercato derivante da indagini dirette svolte in loco e dalla comparazione generale con stime peritali per zone similari. Di seguito si elencano le risultanze estimative.

### Aree NON EDIFICABILI

La ricerca di mercato di queste immobili ha rilevato una intensa offerta di terreni, per i quali, considerato l'estensione del territorio comunale e la sua concentrazione antropica, il mercato può essere diviso secondo due macro zone:

1 - **direttrice sud/nord**, assimilabile alla viabilità SS 387, con valori medi crescenti verso il centro urbano e decrescenti verso Dolianova. In questa zona sono stati riscontrati un numero di *'subjects'* utilizzati quali comparabili e riferiti al periodo Lug-Ago 2015 pari a 10.

Il prezzo medio ricavato su questi immobili, escludendo le ali, è stato di €/mq 5,70, rilevando che almeno la metà dei comparabili avevano la recinzione e la dotazione di acqua. In

alcuni il prezzo era comprensivo delle piante da frutto, vigneto, ecc.. La destinazione e l'utilizzo dei terreni rispettava la destinazione agricola, da ciò deduciamo che i terreni in agro di Selargius spuntano mediamente un valore di mercato tra €/mq 4,50 e €/mq 6,50 condizionato dalla presenza o meno di piantumazione, recinzione e acqua.

2 - **direttrice est/ovest**, assimilabile alla viabilità SS 554, con valori mediamente stabili lungo la direttrice, salvo eccezioni '*speculative*' riferite a lotti di piccola metratura non utilizzati per attività agricola e concentrati in zone ove sono insiti alcuni fabbricati. Per questi lotti, oltre l'aspettativa, non riposta dallo strumento urbanistico, di beneficiare nel lungo periodo di edificabilità, si rileva, ma sono ai fini statistici, la presenza di un prezzo di *offerta* assai più alto rispetto ai valori medi rilevabili su aree contermini.

Il prezzo medio ricavato su questi immobili, escludendo gli importi speculativi, è stato di €/mq 8,60, rilevando che almeno il 40% dei comparabili avevano la recinzione, piante, e la dotazione di acqua. La destinazione e l'utilizzo dei terreni può essere divisa tra quelli senza alcun utilizzo e quelli utilizzati per frutteti o simili (quasi orti urbani). Ne segue che l'offerta può cogliere due tipologie di acquirenti, una che ha una aspettativa di trasformazione della zona da non edificabile ad edificabile, e l'altra più diretta alla domanda di mercato, per l'utilizzo agricolo non professionale (consumo familiare) in quanto non distante dal centro abitato.

Considerato che si è in fase preliminare e che ogni più puntuale definizione sarà dovuta in fase di progettazione definitiva, si ritiene, in prima analisi, di assegnare due valori di mercato come di seguito:

1- terreni privi di utilizzo	€/mq 7,00
2 - terreni utilizzati per attività agricole	€/mq 10,00

Come precisato i prezzi di mercato sono intesi al lordo di eventuali recinzioni e sovrassuoli, gli stessi saranno utilizzati nel computo delle indennità.

Le indennità presunte per le aree Non edificabili sono stimate in **€ 168.373,00**

#### Aree EDIFICABILI

La tipologia delle aree inserite nel progetto e ricadenti nel PRU - zona Is Corrias, può essere assimilata alle zone di espansione C da lottizzare con convenzione e cessione aree ad uso collettivo.

La ricerca di mercato di queste immobili è risultata disomogenea in quanto sulla zona urbana di Selargius vi è una forte offerta di appartamenti e case, mentre assai mesi di aree da lottizzare. All'interno della matrice urbana principale inoltre le poche aree disponibili sul mercato hanno pesi economici differenti in funzione, come è ovvio, dell'indice fondiario.

Sono stati rilevati alcuni comparabili di terreni già lottizzati con incidenza economica tra €/mq 150 e €/mq 230. La variabile è in funzione della logistica infrastrutturale del quartiere, degli oneri accessori e della potenzialità volumetrica. La risultante media è pari ad €/mq 190,00 riferita ad aree lottizzate; alla medesima si assegna una incidenza dei costi di lottizzazione (*anticipazioni, progettazione, oneri opere urbanizzazione, ecc.*) per aree periferiche il centro abitato stimabili in via statistica attorno al 60% del valore commerciale finale, da ciò si può ricavare un valore presunto di €/mq 76,00.

E' stato rilevato un solo dato riferito ad aree di zona C da lottizzare, tale prezzo, cognito, è offerto sull'attuale mercato ad € 61,00.

Mediando il valore cognito ed il valore medio presunto ( $76+61/2$ ) si ricava l'importo di €/mq 68,50, che si ritiene opportuno arrotondare in eccesso ad €/mq. 70,00. Tale sarà il valore che si ritiene congruo da applicare per le aree ricadenti nel PRU.

Le indennità presunte per le aree Non edificabili sono stimate in **€ 89.180,00**

#### Sovrassuoli

I sovrassuoli, in questa fase preliminare, possono essere considerati all'interno del prezzo unitario individuato, eventuali e più dettagliate analisi potranno scaturire dallo scambio costruttivi con i proprietari in fase di progettazione definitiva.

#### Manufatti

Per quanto riguarda i manufatti esistenti si rileva in particolare la presenza di recinzioni in rete metallica, alcune di scarsa qualità, cancelli ed opere temporanee. Di norma i manufatti, anche al fine di consentire una ordinaria attività dei lavori, saranno ricomprese nelle opere in appalto.

#### Spese procedura

Oltre i costi delle 'indennità' vanno computati gli oneri derivanti dalla esecuzione del Decreto di esproprio comprendente :

- 
- pubblicazioni Buras
  - registrazione Ufficio del Registro
  - trascrizione alla Conservatori RR.II. e voltura catastale.

Tale costo è calcolato, in via previsionale pari ad € 25.800,00

#### Spese frazionamenti

Si assegna un costo a particella frazionata pari ad € 200, oltre Iva e Cassa previdenza, su un numero di particelle computate in 78, l'importo presunto è di € 20.000,00

---

#### QUADRO RIEPILOGATIVO

Stima indennità - aree non edificabili	€	168.373,00
Stima soprassuoli e manufatti	€	89.180,00
Spese (reg., trascriz. voltura)	€	25.800,00
Frazionamenti	€	<u>20.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>303.353,00</b>