



COMUNE DI SELARGIUS
PROVINCIA DI CAGLIARI



REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE - BRICOMAN ITALIA -
VARIANTE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO

commitente

PROMA S.R.L.

FASTE S.R.L.

progetto



oggetto

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO
PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO

scala

1:1.000

data

elaborato

08.a

aggiornamenti

n.	data	n.	data	n.	data	n.	data

COMUNE DI SELARGIUS

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE – BRICOMAN ITALIA –

VARIANTE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA VALORI UNITARI ESPROPRIATIVI

La presente relazione riguarda la determinazione delle indennità di espropriazione, asservimento e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un centro commerciale – Bricoman Italia.

PREMESSA

Per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, è prevista l'occupazione definitiva di aree di proprietà privata e di aree occupate da strade esistenti, ubicate nel territorio del Comune di Selargius, in zona individuata al Km 7,100 della S.S. 554 in prossimità dell'incrocio stradale tra la S.S. 554, la Via P. Nenni e la S.P. 93.

Il T. U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di Espropriazione per Pubblica Utilità, approvato con D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ed entrato in vigore il 30 giugno 2003 e le successive modifiche ed integrazioni, per ultimo modificato dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale 7-10/06/2011 n.181, che disciplina le espropriazioni di beni immobili o diritti reali di godimento sugli immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, con la dichiarazione di illegittimità di alcuni articoli del D.P.R., operata dalla sentenza della Corte Costituzionale citata, la norma deve al momento essere come di seguito interpretata ed applicata.

Per le espropriazioni di aree edificabili il 1° comma dell'art. 37 del citato D.P.R. dispone che *“l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.”*.

Il valore di mercato dei terreni edificabili è stato calcolato sulla base di una ricerca di mercato di terreni, attualmente in vendita in aree limitrofe, mediante consultazione di alcune società di intermediazione mobiliare e il raffronto con atti di acquisti di terreni simili.

Il valore di mercato ottenuto è pari a 75 €/mq per le aree ricadenti in zona G1.18, mentre per quelle aree ricadenti in zona C1.1, il valore è pari a 110 €/mq. In considerazione del fatto che per l'esecuzione delle opere di cui sopra, non è necessario acquisire anche le potenzialità edificatorie dei terreni espropriati, che resterebbe alla particella originaria, ma la sola nuda proprietà, per tale

motivo si stima che il valore di espropriazione sarà pari a 20 €/mq per le aree ricadenti in zona G1.18, mentre per quelle aree ricadenti in zona C1.1, il valore sarà pari a 32 €/mq.

Per quanto riguarda la strada comunale, compresa all'interno del lotto oggetto di intervento, si valuta, al contrario dei lotti precedenti, che la nuda proprietà possa essere compensata con il terreno ceduto per la realizzazione della nuova strada, mentre per la potenzialità edificatorie si stima un valore di trasferimento di € 40.000,00.

Il tecnico

Ing. Franco Piga

COMUNE DI SELARGIUS

N.O.	DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI					Superficie da occupare m ²	Zona Strum. Urbanistico	Zona Nuovo Strum. Urbanistico	VALORI MEDI €/HA (per acquisizione di nuda proprietà)	INDENNITA' DI ESPROPRIO	INDENNITA' OCCUPAZ. TEMPORANEA x 2 ANNI
		Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie are ca						
1	Putzu Giampaolo (Selargius 24/12/1946)	21	286	vigneto	3	27 60	67,00	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 4 020,00	€ 670,00
2	Putzu Giampaolo (Selargius 24/12/1946)	21	287	vigneto	3	07 00	78,80	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 4 728,00	€ 788,00
3	Angioni Ines (Quartu S.E. 27/12/1932), Sitzia Amalia (Selargius 19/12/193), Sitzia Angelo (Sassari 14/02/1955), Sitzia Giovanni Battista (Villamar 24/02/1958), Sitzia Graziano (Selargius 26/08/1944), Sitzia Licinio (Villamar 13/09/1963)	21	288	vigneto	3	08 95	133,05	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 7 983,00	€ 1 330,50
4	Leoni Enrico Maria (Cagliari 01/10/1970)	21	289	seminativo	3	27 15	581,42	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 34 885,20	€ 5 814,20
5	Putzu Felice (Cagliari 10/02/1949)	21	290	vigneto	3	14 80	414,64	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 24 878,40	€ 4 146,40
6	Concas Sandro (Terralba 19/08/1953), Marcis Patrizia (Cagliari 05/11/1957), Quartieri Renato (Cagliari 07/02/1959)	21	291	seminativo	3	03 85	131,82	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 7 909,20	€ 1 318,20
7	Concas Sandro (Terralba 19/08/1953), Marcis Patrizia (Cagliari 05/11/1957), Quartieri Renato (Cagliari 07/02/1959)	21	292	seminativo	3	02 70	115,92	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 6 955,20	€ 1 159,20
8	Concas Sandro (Terralba 19/08/1953), Marcis Patrizia (Cagliari 05/11/1957), Quartieri Renato (Cagliari 07/02/1959)	21	294	seminativo	3	01 55	78,06	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 4 683,60	€ 780,60
9	Concas Sandro (Terralba 19/08/1953), Marcis Patrizia (Cagliari 05/11/1957), Quartieri Renato (Cagliari 07/02/1959)	21	295	seminativo	3	03 15	220,11	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 13 206,60	€ 2 201,10
10	Faste srl	21	381	F/1-seminativo		35 70	541,67	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 10 833,40	€ 1 805,57
11	Faste srl	21	625	vigneto	3	20 60	595,73	E	G1.18	€ 200 000,00	€ 35 743,80	€ 5 957,30
12	Cappai Rosaria (Selargius 06/09/1931)	28	137	C1-vigneto	2	21 22	2,00	C1	C1.1	€ 320 000,00	€ 192,00	€ 32,00
13	Soc. S.E.R.I.T. srl (Cagliari P.I. 02020760928)	28	443	C1-vigneto	2	09 96	97,00	C1	C1.1	€ 320 000,00	€ 9 312,00	€ 1 552,00

RIEPILOGO COMUNE DI SELARGIUS

Zona E - Seminativo - Zona G1.18	€ 78 473,20	€ 13 078,87
Zona C1 - vigneto - Zona C1.1	€ 9 504,00	€ 1 584,00
Zona E - Vigneto - Zona G1.18	€ 77 353,20	€ 12 892,20
Totale	€ 165 330,40	€ 27 555,07

COMUNE CENSUARIO	INDENNITA' DI ESPROPRIO	INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA X 2 ANNI
SELARGIUS	€ 165 330,40	€ 27 555,07

TOTALE	€ 165 330,40	€ 27 555,07
---------------	---------------------	--------------------

Indennità d'esproprio suolo nudo + maggiorazione per coltivatore diretto	€ 165 330,40
Indennità per Occupazione Temporanea	€ 27 555,07
Indennità per procedura espropriativa registrazioni, frazionamenti, pratiche catastali, decreti etc.	€ 26 000,00
Spese per notifiche	€ 577,00
Spese per spedizione postale	€ 195,00
Soprassuoli e interferenze (a stima)	€ 20 000,00
Oneri di compensazione strada comunale (922 mq in zona G1.18 e 224 mq in zona H3)	€ 40 000,00
TOTALE INDENNITA'	€ 279 657,47