



**S i s t e m a z i o n e e  
rigenerazione del bordo  
urbano orientale e  
meridionale della città lungo  
il passante ferroviario  
(area RFI-FS e CIPOR)  
| O R I S T A N O E S T |**

**PROGETTO GENERALE PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA  
SICUREZZA DELLE PERIFERIE**

*Programma straordinario di  
intervento per la riqualificazione  
urbana e la sicurezza delle periferie  
delle città metropolitane e dei comuni  
capoluogo di provincia*

**PROGETTO ESECUTIVO**

**ALL  
10**

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE**

**AGGIORNAMENTO  
2021**

**Commitente**  
Comune Oristano

**Progettista - Coordinatore generale**  
Ing. Giuseppe Pinna  
(Dirigente settore Sviluppo del Territorio)

**RUP**  
Ing. Anna Luigia Foddi

**Assistente al RUP**  
Arch. Alessandra Putzolu

**Agronomia**  
Agr. Enrico Marceddu

**Mobilità e Trasporti**  
MLAB s.r.l.

**Topografia e tematiche catastali**  
Geom. Roberto Perseu

**Consulenza Scientifica**  
Dipartimento Architettura Design Urbanistica di Alghero  
Università di Sassari  
Prof.ssa Silvia Serrelli

**Collaboratori**  
Arch. Giovanni Maria Biddau  
Arch. Laura Lutzoni  
Arch. Michele Valentino

**UFFICIO DI PROGETTAZIONE**

**Progettista - Coordinatore**  
Arch. Gianfranco Sanna

**Progettisti - Coadiutori**  
Arch. Giovanni Curreli  
Arch. Pietro Frau

**Giovani Professionisti**  
Arch. Maria Agostina Sannai  
Arch. Pasquale Murru  
Arch. Giulio Porcu  
Arch. Salvatore Enrico Piras  
Arch. Barbara Boi  
Arch. Claudia Meli  
Arch. Francesco Lorenzi  
Ing. Elena Loddi  
Arch. Federico Serris  
Arch. Francesco Marras  
Arch. Ilaria Suozzi  
Ing. Gian Luca Zuddas  
Arch. Michela Canu  
Arch. Filippo Sanna  
Arch. Elena Boi  
Arch. Luca Casula  
Arch. Claudia Argiolas  
Arch. Giulia Collu  
Arch. Stefania Mulargia

**Neo-Laureati**  
Dott. Walter Cuccuru  
Dott. Luca Antonio Serusi  
Dott. Emanuele Frongia  
Dott. Roberta Scarpa  
Dott. Cesare Cavallini

## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	
2. DESCRIZIONE DELLE AREE .....	
2.1. Inquadramento urbanistico.....	
2.2. Caratteristiche del territorio.....	
2.3 Definizione delle aree interessate.....	
3. CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITA'.....	
3.1. Riferimenti normativi.....	
3.2. Indennità aree edificabili.....	
3.3. Indennità aree non edificabili e agricole.....	
3.4. Indennità occupazioni temporanee.....	
3.5. Indennità occupazione d'urgenza.....	
3.6. Indennità aggiuntive.....	
3.7. Indennità sovrassuoli.....	
4. RIEPILOGO.....	

### ALLEGATI:

Elenco ditte;

## 1. PREMESSA

L'intervento in progetto è relativo alla "Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)".

Le opere sono finalizzate alla riqualificazione est della città di Oristano, mediante numerosi interventi pubblici di riorganizzazione urbana e ambientale. Il programma di opere sarà realizzato in parte nelle aree di proprietà pubblica e in parte in quelle private, per la disponibilità di quest'ultime si ricorrerà all'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità e, in alcuni casi, alla permuta tra ente pubblico e privati. Lo scopo della presente relazione è di illustrare le metodologie che verranno seguite in ordine al T.U. delle espropriazioni, D.P.R. 327/2001 e s.m.i., nonché stimare il costo di acquisizione delle aree da trasferire al demanio pubblico.

## 2. DESCRIZIONE DELLE AREE

### 2.1 Inquadramento urbanistico

Nel presente intervento le aree interessate ricadono tutte nel comune di Oristano, dove le prescrizioni del piano urbanistico comunale, utile all'individuazione della natura delle aree da espropriare, è il seguente:

- AREE AGRICOLE

**Zona E - Zona E3b - Zona E2a** - *Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli;*

- AREE EDIFICABILI Zona C

**Zona C3pdz – Piani di zona - Zona C3 – Aree di nuova espansione - Zona C2\_c1 – Aree di completamento urbano**

*Comprende quell'insieme di isolati interessati da espansione pianificata attuata o in fase di completamento; quelle aree antropizzate ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di piani attuativi di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate e inglobate nel tessuto urbano; le aree di nuova espansione e di espansione polifunzionale.*

- AREE NON EDIFICABILI Zona G

**Zona G1\_1** – *Comprende le aree di servizi generali destinate ad un bacino più vasto di quello di quartiere e localizzano attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta;*

## 2.2 Caratteristiche del territorio

L'intervento interessa come sopra descritto, varie zone urbanistiche del territorio del comune di Oristano, raccolte in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di strutture private e pubbliche intorno al quale insistono le aree agricole, comunque antropizzate e inserite in un tessuto agricolo-strutturale classico delle periferie dei centri urbani ad alta densità abitativa.

I terreni dove si sviluppa l'intervento hanno una giacitura piana, sono di natura alluvionale e costituiti perlopiù a matrice argillosa o argillosa-sabbiosa. Le aree da espropriare hanno una conformazione varia, non lineare e non contigue tra loro.

## 2.3 Definizione delle aree interessate

Le aree interessate dal progetto sono classificate in:

- **aree da espropriare**, nella progettazione si è data particolare attenzione alla limitazione delle aree da espropriare; alla creazione dei reliquati, intercludendo gli stessi nelle aree da espropriare ed evitando al minimo il coinvolgimento di ingressi aziendali o corti di qualche struttura agricola.
- **aree per occupazione temporanea**, (cantieri e viabilità provvisoria ecc.) Saranno definite sulla base dell'area occupata dai cantieri e individuate in relazione alle necessità operative e di collegamento alla viabilità principale. Analogamente alle aree di esproprio definitivo, le particelle interessate, ove di modesta consistenza, sono state occupate per intero. Nei casi di particelle consistenti, la zona da occupare sarà definita sulla base delle effettive necessità di spazi per il cantiere. In ogni caso si è cercato di non produrre reliquati e/o zone intercluse e sono state preservate aree con presenza di alberature. A fine lavori le aree verranno rese libere da ingombri e sistemate in modo da ricondurle al loro stato originario.
- **Aree da permutare**, trattasi di aree dove la permuta, può essere una soluzione alternativa alla procedura di espropriazione, con risvolti economici convenienti per l'amministrazione appaltante.

Vengono in totale interessate dall'opera in via definitiva le seguenti superfici:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1) Aree da espropriare definitivamente | <b>= mq. 116.163;</b>               |
| 2) Aree occupazione temporanea         | <b>= da definire con i cantieri</b> |

## **3. CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITA'**

### 3.1 Riferimenti normativi

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 dpr 327/2001);
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 dpr 327/2001).

La metodologia di seguito utilizzata per il calcolo delle indennità di esproprio e occupazione temporanea, tiene obbligatoriamente conto della normativa vigente di cui al T.U. degli espropri -D.P.R. 327/2001 e s.m.i., nonché degli orientamenti giurisprudenziali attuali. Come di norma, in previsione delle spese totali nell'ambito espropriativo, per ogni ditta viene calcolata l'indennità in regime di cessione volontaria del bene, in attuazione delle disposizioni dell'art. 45 D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Come si evince dai PUC del comune di Oristano, le aree saranno indennizzate sui valori di mercato di aree edificabili e non edificabili.

### 3.2 Indennità aree edificabili

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene. La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposto all'art. 37 commi 3°, 4°, 5° e 6°.

Tutti i criteri di stima si basano, sulla comparazione di beni simili, in questa ottica qualsiasi giudizio estimativo che non sia basato sulla comparazione di valori rilevati da un mercato effettivo, risulta avulso dal suo contesto economico e quindi privo di qualsiasi aggancio con la realtà, nell'insieme abbiamo pertanto indagato sulle movimentazioni del mercato oristanese prelevando gli elementi utili che necessitano nel procedimento statistico-matematico al fine di ottenere il valore medio di mercato. L'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e negli studi notarili, conferma che anche Oristano ha subito gli effetti della crisi immobiliare ed economica, con una cospicua riduzione del numero delle transazioni.

Di conseguenza il valore di mercato dei terreni, ha subito un calo fisiologico, anche se più evidenziato nei terreni agricoli che in quelli edificabili. Dalle indagini di mercato sono scaturiti i seguenti valori mediati, ripotati nelle seguenti tabelle:

COMUNE	ZONA OMOGENEA D.M. 1444 del 02.04.1968	VALORE DI MERCATO € /mq
ORISTANO	C3pdz	€ 25,00
ORISTANO	C2_c1	€ 30,00
ORISTANO	C3	€ 50,00

### 3.3 Indennità aree non edificabili e agricole

Per le stima delle aree agricole e quelle non edificabili, si procederà secondo le prescrizioni degli articoli 40, 41 e 42, e da aggiornamento normativo a seguito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, sulla base sempre del Valore Venale e con le indagini e criteri di stima soprariportati per le aree edificabili.

COMUNE	ZONA OMOGENEA D.M. 1444 del 02.04.1968	VALORE DI MERCATO € /mq
ORISTANO	E3b	€ 2,00
ORISTANO	E2a	€ 2,00
ORISTANO	G1_1	€ 50,00

#### 3.4 Indennità occupazioni temporanee (Art. 49-50)

Per l'occupazione temporanea (aree di cantiere), si prevede un'indennità pari a 1/12 della indennità base per il numero di mesi previsti di occupazione.

#### 3.5 Indennità occupazione d'urgenza (Art. 22 bis)

L'indennità verrà calcolata pari a 1/12 dell'indennità base per il periodo di effettiva occupazione.

#### 3.6 Indennità aggiuntiva proprietari coltivatori diretti o affittuari (Artt. 40-42)

L'indennità aggiuntiva, (nel caso ricorra tale ipotesi), sarà calcolata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. *(In ipotesi di aggiornamento dei V.A.M. anno 2007, da parte delle Commissioni Provinciale Espropri, l'indennità aggiuntiva viene calcolata sul V.A.)*

#### 3.7 Indennità per sovrassuoli e sovrastrutture

Relativamente alla stima dei soprassuoli, intesi come essenze arboree non comprese nel valore della qualità colturale, e manufatti edifici recinzioni ecc. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale come espresso dall'art. 38 comma 1 del D.P.R.327/2001. In caso di costruzione eseguita senza la necessaria legittimità urbanistica, l'indennità sarà determinata sulla base della sola area di sedime, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente, in rispetto a quanto previsto dall'art.38 comma 2 del D.P.R. 327/200.

#### **4. RIEPILOGO**

Al fine di rappresentare in maniera sintetica il risultato dell'elaborazione che ha condotto alla stima delle espropriazioni, si allega l'elenco particellare di esproprio e qui di seguito gli oneri di acquisizione delle aree che ammontano complessivamente a **€ 2.105.920,02.**

*Allegati: elenco ditte espropriande*