



Anas SpA

Direzione Centrale Progettazione

CUP F2602000340001 CIG 652449686B



GARA CA 08/15 - NUOVA SS 554 CAGLIARITANA

ADEGUAMENTO DELL'ASSE ATTREZZATO URBANO ED ELIMINAZIONE DELLE INTERSEZIONI A RASO DAL KM 1+500 AL KM 11+850

PROGETTO DEFINITIVO

ASSE STRADALE PRINCIPALE ESPROPRI

Relazione espropri

CODICE PROGETTO			CODICE ELABORATO					SCALA	DATA
progetto	liv.	numero	campo 1	campo 2	campo 3	campo 4	rev		
DPCA06	D	1501	T00	ES00	ESP	RE01	B	-	03/05/19

CONCORRENTE:



PROGETTISTA INDICATO COSTITUENDO R.T.P.

Capogruppo Mandataria R.T.P.



Mandante



Mandante

ING. FRANCESCA LEO

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE
FRA LE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Paolo Cucino

RESPONSABILE ELABORATO

Ing. Paolo Cucino

INDICE

1	INTRODUZIONE	2
2	DESCRIZIO DELLE AREE	4
2.1	Caratteristica e consistenza	4
2.2	Criteri per la definizione delle aree interessate	5
2.3	Occupazione permanente	5
2.4	Occupazione temporanea	6
2.5	Fasce di rispetto	6
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	7
3.1	Aree agricole	7
3.2	Aree edificabili	7
3.3	Valori di indennizzo	10
4	CALCOLO DELLE INDENITA' DI ESPROPRIO	12
4.1	Aree agricole	12
4.2	Aree edificabili	12
4.3	Aree esterne ed interne ai centri edificati	12
4.4	Fabbricati	12
5	RIEPILOGO SUPERFICI INTERESSATE	14
6	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	15
7	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	16
8	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18

1 INTRODUZIONE

La presente Relazione sugli espropri costituisce parte integrante del Progetto Definitivo dell'appalto "Nuova SS 554 "Cagliaritana". Adeguamento dell'asse attrezzato urbano ed eliminazione delle intersezioni a raso dal km. 1+500 al km. 11+850", che è stato sviluppato in fase Offerta Tecnica con riferimento a quanto previsto dal Disciplinare di Gara bandito da ANAS Spa (codice gara CA08/15).

La presente relazione descrive i criteri generali per la redazione del progetto espropri dell'intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SS 554 "Cagliaritana" dal km 1+500 al km 11+850.

Il Piano Particellare d'Esproprio, redatto secondo le indicazioni dell'art. 33 DPR 554/99, è allegato fondamentale del progetto definitivo (o equivalente) di ogni opera pubblica che vada ad incidere sul diritto privato a vantaggio di un interesse sociale e pubblico tutelato dall'art. 42 della Costituzione.

L'approvazione di tale Piano comporta la dichiarazione di Pubblica Utilità, previa conformità urbanistica, elemento basilare su cui si fonda la legittima procedura di esproprio.

Con la stesura del progetto definitivo, si è proceduto alla quantificazione delle aree da espropriare e/o occupare temporaneamente, relativamente a ciascuna particella interessata; sono state calcolate quindi, in maniera grafica, l'estensione delle superfici interessate all'esproprio, sia in termini di occupazione temporanea che definitiva. Tutti i dati sono riportati nel documento elenco ditte da espropriare (codice DPCA06-D-1501-T00-ES-00-ESP-RE-02-A) e nelle planimetrie degli espropri (codice da DPCA06-D-1501-T00-ES-00-ESP-PP-01-A a DPCA06-D-1501-T00-ES-00-ESP-PP-08-A).



2 DESCRIZIO DELLE AREE

2.1 Caratteristica e consistenza

Il Piano di Esproprio in oggetto, riguarda le aree da assoggettare a procedimento espropriativo ai fini della riqualificazione della Strada Statale n.554 posta a Nord della conurbazione della città di Cagliari quale Asse attrezzato Urbano e prevede il miglioramento delle condizioni di percorrenza sia attraverso l'adeguamento della sezione stradale, che con l'eliminazione degli attraversamenti e degli accessi laterali, attualmente posti a raso.

Il Piano di Esproprio comprende le aree direttamente interessate dai lavori di adeguamento stradale nonché le aree individuate quali siti per la sistemazione del materiale di risulta proveniente dagli scavi.

I comuni interessati dal progetto sono:

- Cagliari
- Selargius
- Monserrato
- Quartucciu
- Quartu Sant'Elena

L'area è caratterizzata da zone Urbane/Suburbane inserite in zone di espansione edilizia civile e produttive/manifatturiere dai diversi piani urbanisti comunali. Le zone ancora agricole parzialmente edificate con stoccaggio materiali oppure da fabbricati rurali perlopiù depositi e rimesse agricole. Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo pianeggiante.

Durante i sopralluoghi effettuati, è stata riscontrata, sulle aree interessate dal progetto, anche la presenza di manufatti in legno e muratura non censiti all'Agenzia del Territorio. Tali edifici si sono stati riportati sul piano particellare d'esproprio grafico ed è stato previsto un indennizzo pari al loro valore di mercato in loco.

L'area rappresentata dalla fascia costiera, che fa capo al Golfo degli Angeli, ed dal complesso sistema urbano del cagliaritano è interessata da varie ed importanti componenti di traffico.

La S.S.554 ha in particolar modo la funzione prioritaria di intercettare i flussi in entrata dalle seguenti direttrici stradali principali:

- S.S.130 "INGLESIENTE" (Iglesias costa occidentale)
- S.S.131 "CARLO FELICE" (Oristano costa occidentale)
- S.S. 131dir "CIRCONVALLAZIONE DI PIRRI" (tangenziale urbana Cagliari)
- S.P. 8 (direttrice Sestu Monserrato)
- S.S. 387 "DEI GERREI" (Dolianova costa orientale)
- S.P. 93 (direttrice Selargius S.S. 387)
- S.S. 125 "ORIENTALE SARDA" (Olbia costa orientale)

per poi distribuirli lungo la fascia territoriale verso molteplici destinazioni, le principali delle quali possono essere suddivisibili in:

- Zone residenziali;
- Aree ricreative comunali;
- Aree adibite a servizi pubblici comunali;
- Aree commerciali;
- Aree industriali;
- Aree aventi valenza turistica.

L'estensione delle aree coinvolte sono pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq 1.053.186** comprensiva delle aree già occupate (strada esistente) ma non riportate nelle mappe catastali;
- Aree da occupare in via temporanea pari a circa **mq 231.562**;
- Aree di servitù pari a circa **mq 47.917**.

2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

La determinazione delle linee di esproprio, è stata fatta in maniera tale da comprendere tutte le aree necessarie per la realizzazione dei lavori, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale. Le aree interessate dall'intervento sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree da asservire le quali saranno oggetto di asservimenti verso enti gestori di impianti a servizio pubblico (Abbona) e aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree cantieri e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori di materiali di risulta etc.

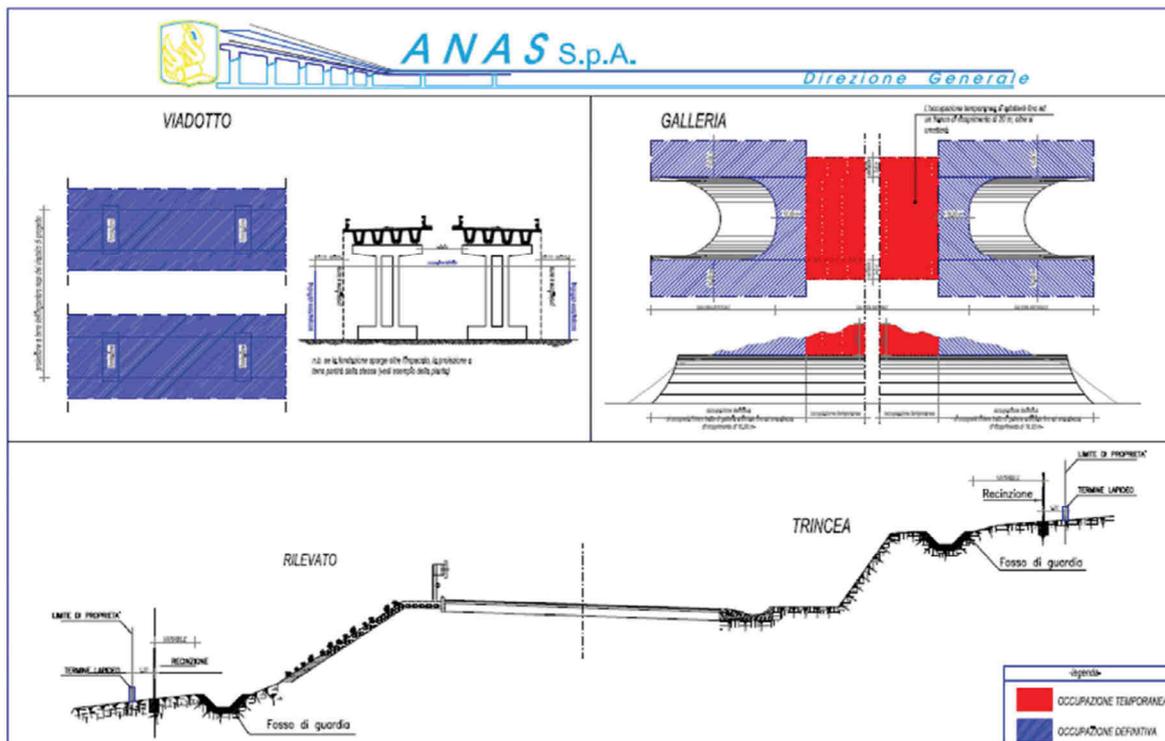
I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati:

- tratti a piano campagna: maggiorazione dei massimi ingombri delle sezioni di progetto di quanto necessario per l'apposizione di eventuali recinzioni secondo le previsioni progettuali e di ulteriori mt. 1.00 oltre la recinzione stessa.
- opere annesse: determinazione degli ingombri di esproprio sulla base delle indicazioni progettuali riguardo gli effettivi ingombri delle stesse con le maggiorazioni minime per la loro manutenzione.

2.3 Occupazione permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri.

Nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 2,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.



2.4 Occupazione temporanea

L'occupazione temporanea è stata prevista per le aree di cantiere ed in tutti i casi in cui l'esecuzione dei lavori a regola d'arte rende necessario l'utilizzo di spazi per deviazioni provvisorie della viabilità esistente e spazi di manovra oltre a quanto previsto per l'esproprio (art. 49 del DPR 32712001 e s.m.i).

In questa sede si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio pari a 3 m, oltre anche a considerare le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

2.5 Fasce di rispetto

In osservanza all'art. 26 del Regolamento del Codice della Strada per fascia di rispetto all'interno dei centri abitati.

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art.45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

Allo scopo di giungere all'attribuzione del giusto valore di esproprio delle singole aree, si è proceduto alla ricerca delle destinazioni previste nei piani urbanistici vigenti, presso gli uffici comunali.

3.1 Aree agricole

L'indennità di esproprio per aree agricole è calcolata prendendo a riferimenti i diversi valori agricoli (V.A.) diversi per tipologia, ubicazione e stato dei luoghi (si riportano anche i VAM vigenti con riferimento all'anno 2007).



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 22/10/2007
Ora: 12.28.45

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.10 del 29/03/2007

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 CAMPIDANO DI SERRENTI Comuni di: DECIMOPUTZU, DONORI, FURTEI, GUASILA, MONASTIR, NURAMINIS, ORTACESUS, PIMENTEL, SAMASSI, SAMATZAI, SAN SPERATE, SEGARIU, SERDIANA, SERRAMANNA, SERRENTI, USSANA, VALLERMOsa, VILLAMAR, VILLASOR				REGIONE AGRARIA N°: 12 CAMPIDANO DI CAGLIARI Comuni di: ASSEMINI, CAGLIARI, DECIMOMANNU, QUARTU SANT'ELENA, QUARTUCCIU, SELARGIUS, SESTU, SETTIMO SAN PIETRO, SILIQUA, SOLEMINIS, UTA, VILLASPECIOSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	38184,00	SI	SI		49988,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	3775,00	SI			5586,00	SI		
CANNETO	2733,00	SI			3163,00	SI		
CARRUBETO					6809,00	SI		
FRUTTETO	21444,00	SI			26013,00	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1405,00	SI			2177,00	SI		
MANDORLETO	9055,00	SI			12030,00	SI		
ORTO					16986,00	SI		
ORTO IRRIGUO	20997,00	SI			25063,00	SI		
PASCOLO	3620,00	SI			4512,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	4342,00	SI						
PASCOLO CESPUGLIATO	1887,00	SI			2018,00	SI		
SEMINATIVO	8742,00	SI			12472,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	14345,00	SI			20769,00	SI		
ULIVETO	11640,00	SI			16209,00	SI		
VIGNETO	14399,00	SI			21183,00	SI		

3.2 Aree edificabili

La stima delle indennità di esproprio per aree edificabili è stata effettuata sulla base dei valori venali determinati dai dati disponibili sulle quote comunali per la tassazione immobiliare.

Quartu Sant'Elena – Quartucciu

Pos.	Zonizzazioni	Valore 2011 in		Pos.	Zonizzazioni	Valore 2011 in	
		€/mq	€/mc			€/mq	€/mq
1	'A' - Centro storico	Sf	190,0	22	'C.F.' ex FL 'Ftur' 'Baia Azzurra - Terra Mala'	Sf	120,00
2	'B.1' - Centro urbano	Sf	540,00	23	'C.F.' ex FL 'Ftur' e F1 Kale Moru - Geremeas	Sf	140,00
3	'B.2' - Settore Sud-Est - Centro Urbano	Sf	709,00	24	'C.F.' ex FL 'Ftur' e F2 Kale Moru - Geremeas	Sf	100,00
4	'B.2' - Settore Ovest - Centro Urbano	Sf	756,00	25	'D.p.1' (non convenzionata) - Viale Marconi fronte stagno	Sf	75,00
5	'B.3' - Centro Urbano	St	756,00	26	'D.p.1' (convenzionata) - Viale Marconi fronte stagno	St	125,00
6	'B.S' - Centro Urbano	St	567,00	27	'D.a' Flumini Separassiu	St	17,00
7	'B/S**' - Centro Urbano		168,00	28	'D.c' - Pirastu		42,00
8	'C**' - 'C***' (convenzionata) - espansione urbana	St	236,0	29	'D.m' - P.I.P. Sa Serrixedda	St	30,00
9	'C**' - 'C***' (non convenzionata) - espansione urbana	St	168,00	30	'D.r.u.' - Pirastu, Sa Serrixedda	St	30,00
10	'C.E.' 'G.B.2', 'G/S1' (convenzionata) Area Programma Su Paris	St	17,00	31	'G.B.1' - Pirastu	St	30,00
11	'C.E' Fulmini Separassiu	St	20,00	32	'G.B.3' - Flumini, Serra Pedrosa	St	17,00
12	'C.F.' ex FI, N, V Margine Rosso - S. Andrea	St	32,00	33	'G.A.1' - Su Idaru	St	47,00
13	'C.F.' ex FE, R.D.G. Margine Rosso - S. Andrea	St	15,00	34	'G.A.2' - S. Pietro	St	47,00
14	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F1 M. Rosso (Da Pizu e Serra a via Marco Polo)	St	350,00	35	'G.S.2' - Serra Pedrosa	St	8,00
15	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F2 M. Rosso (Da viale Pietro al prolungamento di via Marco Polo)	St	250,00	36	'G.A.3' - via Fiume	St	42,00
16	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F1 Foxi - S. Andrea (Da via Marco Polo a via Mar Timone)	St	250,00	37	'S' non pianificata	St	7,00
17	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F2 Foxi - S. Andrea (Da via Marco Polo a Chiesa S. Andrea)	St	200,00	38	'S' non pianificata in area sottoposta a vincolo	St	3,00
18	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F1 Flumini - Capitana (Dalla chiesa di San Andrea a Rio Cubu)	St	170,00	39	'S.g' S'Oghianu	St	15,00
19	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F2 Flumini - Capitana (Da via Mar Timone a Is Montanus lato mare)	St	140,00	40	'S.g' Flumini	St	7,00
20	'C.F.' ex FL 'Ftur' ex F1 Is Meris - NK1 - Pernice	Sf	165,00	41	P.R.U. (non convenzionati)	Sf	24,00
21	'C.F.' ex FL 'Ftur' 'Fois - Niu Crabu - Salmagi'	Sf	90,00	42	P.R.U. (convenzionati)	Sf	92,00

Selargius – Monserrato - Cagliari

VALORE MINIMO BASE IMPONIBILE ICI AREE EDIFICABILI ZONE "D"				
Il valore a mc non è stato definito in quanto l'edificabilità è data dal rapporto mq/mq				
ZONA URBANISTICA	SUB. ZONA	Indice territoriale	Valore a mq. territoriale €/mq.	
			ANNO 2012	
D	Zona Ind.le F. 25 e F. 35	0,40 mq/mq 0,80 mq/mq	Ante convenz. 50,00	Post convenz. 100,00
	(Zona Ind.le) PRU Is Corrias		Ante convenz. 50,00	--

VALORE MINIMO BASE IMPONIBILE ICI AREE EDIFICABILI ANTE CONVENZIONAMENTO			
Valori per aree lorde (superficie catastale)			
ZONA URBANISTICA	SUB. ZONA	Indice territoriale	Valore a mq. territoriale €/mq.
			ANNO 2012
LOTTIZZ. VARIE	C1	1,50	157,00
	C2	1,00	105,00
PIANI DI RISANAMENTO			
Is Corrias Comparto Nord	C1	1,50	70,00
Is Corrias Comparti Est e Sud	C1	1,50	115,00
Is Corrias UCRG Est e Sud	C1	2,00	140,00
Is Corrias UCG Est e Sud	C1 - G	1,00	80,00
Paluna S. Lussorio Su Tremini De Baxiu	C1	1,50	105,00
Su Planu	C1	1,50	189,00

VALORE MINIMO BASE IMPONIBILE ICI AREE EDIFICABILI ZONE "G" E "S" di P.R.G.			
Valori per aree lorde (superficie catastale)			
ZONA URBANISTICA	SUB. ZONA	Indice territoriale	Valore a mq. territoriale €/mq.
			ANNO 2012
G	G1	0,30	7,75
S (Non valido per le zone S ricomprese in piani attuativi)	S1	2,00	25,82
	S2	2,00	25,82
	S3	0,03	5,16

VALORE MINIMO BASE IMPONIBILE ICI AREE EDIFICABILI NETTE O POST CONVENZIONAMENTO		
Valori per lotti netti (cubatura assegnata) già decurtati dell'incidenza delle urbanizzazioni		
ZONA URBANISTICA	SUB. ZONA	Valore a mc. Fondiario €/mc.
		ANNO 2012
A		191,67
B	B1 - B2 - B3 - B4	200,00
LOTTIZZAZIONI VARIE	C1	187,50
	C2	187,50
PRU Paluna S. Lussorio Su Tremini De Baxiu	C1	125,00
PRU Is Corrias UCRG Est e Sud	C1	125,00
PRU Is Corrias UCG Est e Sud	C1 - G	143,75
PRU Su Planu	C1	225,00
PRU Is Corrias Comparto Nord	C1	83,33
PRU Is Corrias Comparti Est e Sud	C1	137,50

3.3 Valori di indennizzo

La stima dei valori di indennizzo effettivi attribuiti per tipologia e superficie (aree agricole, edificabili) sono di seguito riportati divisi per comune e per foglio catastale, relativamente alle zone agricole e edificabili.

COMUNE	FOGLIO	Codice	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE TERRENI €/mq			
				AGRICOLO			EDIFICABILE
				Coltura Rappresentativo	Vam Rappresentativo	V.A.	V.V.
CAGLIARI	4 SEZ C	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	50
CAGLIARI	4 SEZ A	S	STANDARD URBANISTICI	Seminativo	1,2472	4,04	50
SELARGIUS	42	D	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	75
CAGLIARI	3 SEZ C	S	STANDARD URBANISTICI	Seminativo	1,2472	4,04	50
SELARGIUS	36	C	ESPANSIONI URBANE	Seminativo	1,2472	4,04	100
SELARGIUS	37	C	ESPANSIONI URBANE	Seminativo	1,2472	4,04	100
MONSERRATO	17	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
MONSERRATO	18	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	100
MONSERRATO	19	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Vigneto	1,1183	3,62	75
MONSERRATO	15	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
MONSERRATO	14	G	SERVIZI GENERALI	Vigneto	1,1183	3,62	7,75
MONSERRATO	13	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
MONSERRATO	16	G	SERVIZI GENERALI	Vigneto	1,1183	3,62	7,75
MONSERRATO	20	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Vigneto	1,1183	3,62	75
SELARGIUS	20	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Vigneto	2,1183	6,86	75
SELARGIUS	27	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
SELARGIUS	21	G	SERVIZI GENERALI	Vigneto	2,1183	6,86	20
SELARGIUS	28	S	STANDARD URBANISTICI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
SELARGIUS	29	S	STANDARD URBANISTICI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
SELARGIUS	30	H	SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Vigneto	2,1183	6,86	50
SELARGIUS	31	S	STANDARD URBANISTICI	Vigneto	2,1183	6,86	75
SELARGIUS	32	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75
SELARGIUS	25	S	STANDARD URBANISTICI	Seminativo	1,2472	4,04	25
SELARGIUS	35	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Mandorleto	1,203	3,90	75
QUARTUCCIU	9	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Mandorleto	1,203	3,90	30
QUARTUCCIU	8	D	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Mandorleto	1,203	3,90	30
QUARTU S.E.	1	H	SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Seminativo	1,2472	4,04	30
QUARTUCCIU	5	H	SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Mandorleto	1,203	3,90	7,75
QUARTUCCIU	4	G	SERVIZI GENERALI	Seminativo	1,2472	4,04	7,75

4 CALCOLO DELLE INDENITA' DI ESPROPRIO

4.1 Aree agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art.40 del T.U. Espropri.

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art. 398 della legge 25 giugno 1865, n.2359.

Per la determinazione dell'importo complessivo presunto delle indennità da corrispondenza a titolo espropriativo, il calcolo dell'indennità base da corrispondere è sulla base dei seguenti criteri:

- Esproprio aree agricole: Superficie X V.A.;
- Occupazione temporanea di aree agricole: (Superficie X V.A.) X 1/12 anno;
- Asservimento di aree agricole: (Superficie X V.A.) x 40%.

4.2 Aree edificabili

Le aree interessate dall'esproprio, risultano a prevalente destinazione industriale/artigianale, fatta eccezione per quelle situate in prossimità dei centri abitati. Per queste aree, si è proceduto alla digitalizzazione delle planimetrie del piano regolatore vigente, con conseguente georeferenziazione e sovrapposizione alla mappa catastale. Ne deriva che le destinazioni urbanistiche non agricole, con le relative valutazioni economiche calcolate sulla base dei principi esposti:

- Esproprio aree edificabili: Superficie X Valore Venale;
- Occupazione temporanea di aree edificabili: (Superficie X Valore Venale) X 1/12 anno;
- Asservimento di aree edificabili: (Superficie X Valore venale) x 40%.

4.3 Aree esterne ed interne ai centri edificati

Da un sopralluogo si evince che sono coinvolte aree cortilizie al servizio sia di attività produttive che di manufatti adibiti a fabbricati rurali e di civile abitazione, pertanto si è proceduto ad una stima sintetica/comparativa delle stesse sulla base delle quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

4.4 Fabbricati

Con la progettazione in oggetto sono interessati 5 fabbricati in parte adibiti a civile abitazione, fabbricati produttivi (Laboratori Artigianali), e commerciali (Distributori Carburanti):



Di seguito la lista dei fabbricati di cui si riportano gli estremi catastali e la rispettiva stima:

COMUNE	FOGLIO	Particelle Fabbricati	Fabbricati	Stima
SELARGIUS	42	4565	Distributore Carburanti	€ 630.000
MONSERRATO	20	450 / 884	Laboratorio Artigianale / Distrib.	€ 648.000
SELARGIUS	31	1934	Distributore Carburanti	€ 855.000
SELARGIUS	35	2728	Distributore Carburanti	€ 495.000

5 RIEPILOGO SUPERFICI INTERESSATE

COMUNE	FOGLIO	ESPROPRIO	ESPROPRIO PER VASCHE DI LAMINAZIONE	SERVITU'	OCCUPAZIONE TEMPORANEA	OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO
CAGLIARI	4 SEZ C	59.488		3.154	7.774	45.981
CAGLIARI	4 SEZ A	13.967		3.229	1.977	
SELARGIUS	42	272.880		1.613	12.617	
CAGLIARI	3 SEZ C	4.112			817	
SELARGIUS	36	16.134		1.080	1.295	
SELARGIUS	37	46.215		2.447	6.126	14.815
MONSERRATO	17	24.689		2.237	3.965	
MONSERRATO	18	18.130	37.635	1.915	3.010	
MONSERRATO	19	44.327		5.951	4.907	
MONSERRATO	15	5.006			2.287	
MONSERRATO	14	1.884			857	
MONSERRATO	13	878			451	
MONSERRATO	16	9.763	20.361	1.910	5.146	
MONSERRATO	20	16.615			1.805	
SELARGIUS	20	19.124	19.819	529	1.707	19.678
SELARGIUS	27	951		259	233	
SELARGIUS	21	22.252		1.352	6.537	10.361
SELARGIUS	28	21.862		1.841	3.766	
SELARGIUS	29	1.429		503	268	
SELARGIUS	30	20.341		1.859	1.967	
SELARGIUS	31	30.162		1.022	3.124	
SELARGIUS	32	20.233		2.250	2.054	
SELARGIUS	25	5.374		1.588	831	
SELARGIUS	35	54.732		3.138	7.446	2.021
QUARTUCCIU	9	15.428		4.430	1.902	3.453
QUARTUCCIU	8	79.383		5.211	9.677	21.049
QUARTU S.E.	1	53.054		399	4.429	2.939
QUARTUCCIU	5	45.125			4.755	
QUARTUCCIU	4					4.683

6 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione delle aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 24 mesi (2 anni).

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'art. 50 del T.U, in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

7 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione ammontano complessivamente a 34.745.000,00 € suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	TOT.PARZ.	TOTALE
1.INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) VA		2.671.871 €
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007	a2) Valore Venale = V.V. x Superficie Edificabile		9.326.769 €
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		2.901.150 €
			Indennità base = a1+a2+a3		14.899.790 €
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	10% di a2)		932.677 €
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	a1= (V.A.M. x Sup.Agricola)		333.984 €
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	a1= (V.A.M. x Sup.Agricola)		166.992 €
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (4 anni)	0,333	3.999.547 €
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,200	2.399.728 €
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,200	2.399.728 €
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		Stima in Aree Esproprio		0 €
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,100	1.199.864 €
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					26.332.309,50 €
2.INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (2 anni)	0,167	800.500 €
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,075	1.316.615 €
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,075	1.316.615 €
TOTALE INDENNITA'					29.766.039,45 €
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030	892.981 €

5. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a € 40.000,00	0,100	1.489.979 €
b	Registrazione Trascrizione Decreti,Notifiche Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Terna per ((8 - 10% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.)) Vedasi risoluzione n°243/E dell' Agenzia delle Entrate	0,160	2.594.625 €
TOTALE INTERESSI ES SPESE					4.977.584,85 €
TOTALE GENERALE ESPROPRI					34.743.624,30 €
TOTALE GENERALE ESPROPRI ARROTONDATO					34.745.000,00 €
N.B.	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce			0,01	167.189,26
N.B.	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)" (2/3 Ind. di Esp.)			0,02	334.278,53
N.B.	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008				
N.B.	a2* in alternativa: Sup. edificabile x(VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)				
N.B.	a2** in alternativa: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)				



8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



