

**NUOVA S.S.125/133bis OLBIA-PALAU**  
Tratta Olbia Nord al km 330+800 San Giovanni  
Adeguamento al tipo B (4 corsie)

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

COD. CA152

**PROGETTAZIONE: ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI**

PROGETTISTA:

*Ing. Antonio Scalamandrè  
Ordine Ing. di Frosinone n. 1063*

IL GEOLOGO

*Geol. Roberto Laureti  
Elenco Speciale Ordine Geol. del Lazio n. 483*

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

*Arch. Roberto Roggi*

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Francesco Ruggieri*

PROTOCOLLO

DATA

**ESPROPRI**

Relazione generale

CODICE PROGETTO

PROGETTO

LIV. PROG.

**DP** **CA0152** **P** **21**

NOME FILE

T00ES00ESP01.pdf

CODICE  
ELAB.

**T00ES00ESP01**

REVISIONE

SCALA

**A**

-

D

C

B

A

EMISSIONE

Dic. 2021

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	3
2. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO .....	4
3. ELENCO DITTE .....	6
4. AREE OGGETTO DI ESPROPRIO .....	8
5. INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	9
6. MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE .....	11
7. INDENNITA' BASE ED AGGIUNTIVE PER ESPROPRIAZIONE DI AREE FABBRICABILI ...	12
8. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE DI URGENZA.....	12
9. INDENNITA' PER FABBRICATI DA DEMOLIRE E MANUFATTI .....	14
10. METODO DI VALUTAZIONE .....	12
11. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	18

## 1. PREMESSA

La presente relazione illustra i criteri metodologici applicati ed i risultati dei lavori relativi alla definizione delle aree che saranno sottoposte a procedura di esproprio per Pubblica Utilità relative ai lavori di realizzazione della Nuova S.S.125 Olbia – Palau nella tratta da Olbia Nord al km 330+800 presso la località San Giovanni, costituita da una nuova viabilità di categoria B “Extraurbane Principali” a 4 corsie, ex. D.M. 05.11.2001, di lunghezza complessiva pari a circa 6,8 km in variante prevalentemente lato ovest rispetto alla S.S.125 esistente, che svolgerà funzione di smistamento dei traffici locali.

**Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, redatto ai sensi dell’art. 23 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., rappresenta un aggiornamento del precedente Progetto Preliminare redatto dalla Regione Sardegna ed inoltrato al CIPE nel 2003, per l’intervenuta modifica del quadro normativo di riferimento, in particolare relativamente all’introduzione delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale approvato nel 2006 tra MiBACT e Regione Sardegna e delle Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade con D.M. n. 6792 del 05/11/2001.**

I Comuni interessati dall’intervento sono il Comune di Olbia ed il Comune di Golfo Aranci, all’interno dei quali insistono tutti i cespiti facenti parte del Piano Particellare di Esproprio.

Il presente progetto definitivo ha recepito le prescrizioni e le indicazioni impartite come segue:

- ✓ 11.05.2004 parere di compatibilità ambientale con prescrizioni della Commissione Speciale VIA del Ministero dell’Ambiente;
- ✓ 03.02.2004 parere favorevole condizionato nell’ambito della procedura di compatibilità ambientale del MiBACT prot. ST/407/4/56/2004;
- ✓ Delibera Giunta regionale n. 26/18 del 6.7.2010 e n. 47/17 del 30.12.2010 e trasmissione della Regione Autonoma Sardegna del 02.02.2011 al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) della Delibera prot.691.

L’intervento costituisce uno stralcio funzionale del più ampio progetto di adeguamento del corridoio stradale Nuoro – Olbia – S. Teresa Gallura ricompreso nel primo programma per le infrastrutture strategiche di Legge Obiettivo, tra gli interventi strategici di preminente interesse nazionale (deliberazione CIPE 121/2001). Tale corridoio è stato completato nel tratto Nuoro – Olbia fino all’incrocio della S.S.131dcn con la S.S.597 presso l’Aeroporto di Olbia, utilizzando, per l’intero percorso, di circa 93 km, una strada di tipologia B a 4 corsie secondo il vigente D.M.

05.11.2001. A partire da tale incrocio e fino a S. Teresa Gallura, le SS.SS.131dcn, 125, 133 e 133bis, che compongono l'itinerario, risultano essere strade a due corsie con piattaforma di larghezza variabile non ascrivibile ad alcuna delle tipologie previste dal vigente D.M. 05.11.2001. Per il tratto che va dall'incrocio della S.S.131dcn con la S.S.597 presso l'Aeroporto di Olbia fino all'attuale Circonvallazione Ovest di Olbia, anch'essa a due corsie, è in progetto, a cura del C.I.P.N.E.S., il raddoppio a 4 corsie e l'innesto con la futura S.S.125 al km 323+500 circa, per come prevista dal presente progetto.

Da quanto precede si desume che l'area oggetto di intervento è abbastanza urbanizzata, sia per le infrastrutture viarie che per edilizia privata, e, pertanto, nella redazione del Piano di Esproprio, è stata usata particolare accortezza e sensibilità per l'individuazione dei cespiti da includere nell'iter ablatorio e per ascrivere gli stessi nel corretto ambito legislativo di appartenenza.

I metodi seguiti ed i parametri utilizzati per l'acquisizione procedurale delle aree hanno tenuto conto delle seguenti indicazioni stabilite dalla normativa in vigore.

## 2. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

L'ambito per il quale si è resa necessaria la stima oggetto della presente relazione rientra in un procedimento espropriativo e pertanto vengono applicate le Norme previste dal vigente Testo Unico sugli espropri ovvero il DPR 08/06/2001 n.327 come modificato dal D.lgs 302/2002 e dalla Legge 244/2007 (legge finanziaria 2008). Quest'ultima infatti modifica i criteri di calcolo delle indennità d'espropriazione delle aree edificabili dovendo recepire la Sentenza n.348 del 22 ottobre 2007 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionale l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e di conseguenza l'art. 37 comma 1 e 2 del DPR 327/2001.

Pertanto, recependo le modifiche apportate dalla Legge 244/2007, ad oggi :

*“L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene”*, concetto estendibile all'indennità riferita ai fondi aventi destinazione agricola.

E sempre da promulgazione di legge dello stato deriva il criterio per l'attribuzione del valore unitario delle Aree Agricole; si terrà da conto ai fini della redazione del Piano di Esproprio, infatti, 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 TU Espropri.

La Corte, con quanto ha deliberato, ha stabilito alcuni paletti nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili e cioè:

- ✓ La valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;
- ✓ Va riconosciuto al proprietario il giusto ristoro per l'esproprio;
- ✓ Vanno considerati tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;
- ✓ Le valutazioni delle aree debbono, da subito cioè già in fase di proposta, essere fatte in base a valori più certi.

La sentenza, oggi, ha certamente posto fine alla possibilità di proporre un indennizzo (indennità provvisoria) non corrispondente al giusto ristoro, e non necessariamente parametrato al V.A.M. che attribuiva a terreni aventi differenti caratteristiche il medesimo valore, solo perché ricompreso nella stessa Regione Agraria.

Il calcolo del costo dell'esproprio, pertanto, partendo dall'indennità base da liquidare alle Ditte (in funzione della superficie da espropriare e del Valore Venale Unitario), includerà i seguenti incrementi da riconoscere, eventualmente, ai titolari dei beni immobili oggetto della procedura ablatoria, in seguito alla redazione del Verbale di Immissione nel possesso e Stato di Consistenza, previa puntuale verifica della documentazione attestante la titolarità, per come previsto dalla normativa in materia:

- a) Indennità aggiuntiva per coltivatori diretti (art. 40 c.4 T.U.);
- b) Indennità aggiuntiva per coloni, affittuari (art.42 T.U.);
- c) Indennità per occupazione di urgenza (art. 22 bis T.U. e s.m.i.);
- d) Indennità per danni diretti con valutazione analitica di eventuali soprastrutture o soprassuoli, da determinarsi secondo i dettami dell'estimo;
- e) Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (art.49-50 T.U.);
- f) Deprezzamenti (art. 33 T.U., da verificare con criterio analitico);
- g) Indennità di un'area edificabile (Art. 37 c.1 e 2 T.U.);
- h) Indennità per area legittimamente edificate (art. 38 T.U., previa verifica documentazione).

Per l'individuazione delle porzioni di immobili da espropriare sullo stralcio mappale aggiornato, desunto dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Sassari, è stato riportato l'ingombro dell'opera in progetto, procedendo alla sovrapposizione sul fondo di mappa con l'impronta dell'elaborato del progetto, determinando così il limite di occupazione o di asservimento comprensivo delle pertinenze (recinzioni, opere di sostegno, opere idrauliche, aree

di sgombero etc....); è stato così possibile individuare la superficie da espropriare delle varie particelle interessate.

Inoltre, è stata disposta, sempre con riferimento a quanto prescritto nel P.P., l'occupazione temporanea di aree non soggette all'esproprio definitivo (art. 49 del T.U.), al fine di consentire, ove previsto dal P.P. stesso, una corretta esecuzione dei lavori, da realizzarsi in completa sicurezza per l'impresa appaltatrice.

Ai fini della determinazione della stima dell'indennità di esproprio si è proceduto individuando i seguenti dati:

- I. Foglio di Mappa e relative Particelle Catastali;
- II. il V.A.M. (rif. Anno 2007) desunto dalle Tabelle Regionali, per la Provincia di Sassari, per il riconoscimento delle indennità aggiuntive;
- III. Valore di mercato del terreno, ottenuto moltiplicando la superficie da occupare per il valore unitario relativo (accertato sul mercato della zona);

### 3. ELENCO DITTE

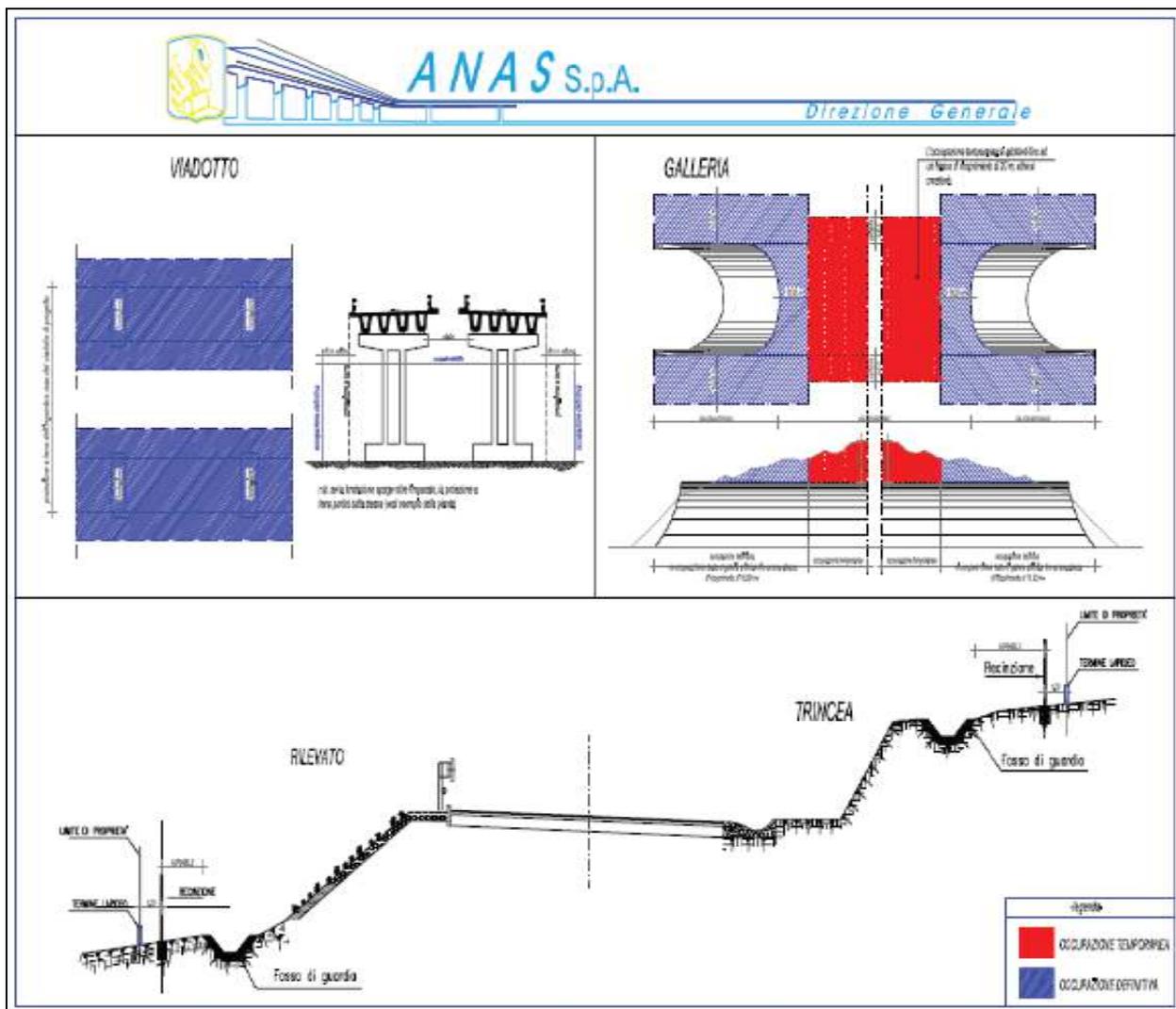
Le aree interessate dalla procedura espropriativa sono distinte in:

- ✓ aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- ✓ aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono distinte in:
  - aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
  - eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);
- ✓ aree oggetto di servitù definite da: aree da asservire per la realizzazione di strade di accesso ai fondi interclusi, aree di proprietà di Enti interferenti, aree per opere idrauliche, etc..;
- ✓ aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della sconfigurazione dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale;

## Occupazione Permanente

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

- ✓ In presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 3,00 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 in base alla sua altezza e alle istruzioni operative Anas (I.O.).



Nei tratti in galleria naturale, ove presenti, la fascia di esproprio sarà pari al massimo ingombro planimetrico del foro ampliato a destra e sinistra, di 10,00 metri lineari, all'imbocco ed allo sbocco.

#### ✓ Occupazione Temporanea

Rientrano nell'ambito di tale fattispecie procedurale le aree per la realizzazione di piste di servizio, (senza franco laterale, ma nella misura effettiva delle stesse), le viabilità di collegamento, le aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

L'occupazione temporanea comprenderà, altresì, tutte le aree in cui sono previste le ubicazioni dei cantieri.

L'Elenco Ditte è stato compilato con i criteri sopra elencati.

Nell'elenco delle Ditte sono distinte le varie proprietà interessate dalla procedura espropriativa in oggetto, con l'indicazione dei dati catastali (foglio, particella, superficie, natura, destinazione urbanistica), nonché la superficie interessata dalla realizzazione delle opere, il corrispondente titolo espropriativo e la determinazione dell'indennità da corrispondere.

Si evidenzia che l'unione dei fogli catastali, derivanti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio della Provincia di Sassari, potrebbe presentare, in alcuni casi, sovrapposizioni importanti che dovranno essere verificate in sede di frazionamento finale, in seguito al picchettamento delle aree.

#### **4. AREE OGGETTO DI ESPROPRIO**

Le aree oggetto di esproprio, servitù e di occupazione temporanea ricadono nei Comuni di Olbia e Golfo Aranci ed interessano una superficie complessiva di circa 441 ettari di cui circa 30 da espropriare.

Le aree interessate che ricadono nel Comune di Olbia si suddividono in: aree a prevalente uso agricolo, aree adibite a pascolo, aree produttive, aree residenziali, ambito di interesse tipologico.

Lungo il tracciato della costruenda arteria stradale, in corrispondenza del Comune di Olbia, fg. 25 mappali 242, 243 e 311, insiste una coltivazione a cava. In esecuzione delle attività ai sensi dell'art. 15 DPR 327/01, si dovrà procedere con molta attenzione al reperimento di tutta la documentazione attestante l'attività estrattiva, al fine di garantire all'espropriato il giusto riconoscimento indennitario.

L'unica area ubicata invece nel Comune di Golfo Aranci è occupata dalla linea ferroviaria. L'individuazione delle particelle con le relative superfici soggette a procedura di esproprio è avvenuta secondo le fasi sopra descritte e vista anche la tipologia di territorio interessata, già urbanizzata, saranno utilizzati tali ulteriori prescrizioni:

- sugli svincoli, rotatorie, strade statali e provinciali, a partire dal limite più esterno dei fossi di guardia, di rilevati e trincee, è stata individuata una fascia di esproprio di 3.00 m;
- per le strade secondarie, a partire dal limite più esterno dei fossi di guardia, di rilevati e trincee, è stata individuata una fascia di esproprio di 3.00 m;

## 5. INDENNITA' DI ESPROPRIO

Nel caso di area edificabile, l'indennità di esproprio è determinata nella misura pari al valore venale del bene (art. 37, 1° comma) (così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007 in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale).

Indennità provvisoria (offerta alla Ditta) = Valore Venale del bene

Qualora sia condivisa l'indennità provvisoria (di cui all'art. 37, 1° comma), l'indennità di espropriazione sarà pari a:

Indennità definitiva = Valore Venale aumentato del 10%

Nel caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, dovrà essere riconosciuta al proprietario coltivatore diretto un' *Indennità Aggiuntiva* pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

La stessa indennità spetterà al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura di espropriazione, sia stato costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, con il lavoro proprio e di quello dei suoi familiari (Art. 37, 9° comma).

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza del titolo abilitativo o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.

Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il Comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità.

Nel caso di area non edificabile, per la determinazione dell'indennità provvisoria, non si utilizzerà più il VAM (Valore Agricolo Medio) ma il criterio del Valore Venale (valore reale), cioè il valore di mercato dell'area oggetto di esproprio.

Infatti, a seguito della recente Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del DPR ove si prevedeva che i criteri di calcolo dell'indennità provvisoria di esproprio fossero ancorati ai valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

Rimane in vigore il 1°, il 4° ed il 5° comma dell'art. 40 del DPR.

Pertanto, a seguito del mutato scenario normativo di riferimento, per la determinazione dell'indennità di esproprio, si dovrà distinguere se l'area non edificabile è destinata effettivamente all'agricoltura oppure se essa è destinata ad utilizzazioni extra-agricole.

Qualora l'area sia destinata all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del DPR n. 327/2001 e sarà commisurata al valore agricolo reale, tenuto conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, impianti, migliorie, soprassuoli, etc., proprio in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

L'indennità provvisoria sarà pari quindi pari a:

$$\text{INDENNITÀ} = \text{Valore Agricolo Reale} \times \text{Superficie}$$

Qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità sarà commisurata al valore reale effettivo dell'area (valore venale).

A tal proposito i valori venali utilizzati provengono da:

- Listino valori immobiliari terreni agricoli EXEO anno 2020.

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

$$\text{INDENNITÀ} = \text{Valore venale} \times \text{Superficie}$$

La Sentenza della Corte Costituzionale ha conseguentemente travolto anche il sistema della maggiorazioni previste per il caso di condivisione dell'indennità provvisoria.

## 6. MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE

Il Testo Unico disciplina all'art. 40 quarto comma il regime delle indennità aggiuntive per i proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale.

L'articolo 40 prevede che al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo sia corrisposta una ulteriore indennità (VAM) sulla base del valore della coltura effettivamente praticata.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene comunque riconosciuta UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (Art. 40, 4° comma).

È prevista, inoltre, UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA a favore del fittavolo, del mezzadro o del partecipante, che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, abbia dovuto abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata, da almeno un anno, prima della data in cui è stata dichiarata la pubblica utilità.

In base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, si è fatto riferimento ai VAM pubblicati nel 2010, da aggiornare all'attualità.

L'art. 45 del T.U. dispone che fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare con il soggetto beneficiario dell'espropriazione un atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

L'art. 42 del T.U., prevede il riconoscimento di una indennità aggiuntiva (VAM) anche all'affittuario, mezzadro, colono o partecipante, costretto ad abbandonare il fondo espropriando (sempre che la conduzione del fondo stesso sia anteriore di un anno rispetto alla dichiarazione di pubblica utilità).

## 7. INDENNITA' BASE ED AGGIUNTIVE PER ESPROPRIAZIONE DI AREE EDIFICABILI

Con riferimento all'art.37 del T.U. l'indennità di espropriazione viene determinata nella misura pari al valore venale del bene.

In caso di cessione volontaria del bene (art.37 comma 2), è dovuta al proprietario una indennità aggiuntiva pari al 10% dell'indennità base.

Nell'ipotesi di apposizione di servitù viene applicata come controvalore economico l'indennità prevista per l'esproprio ma ridotta nella misura del 50%.

## 8. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE DI URGENZA

In caso di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione – art. 22 bis comma 5, del T.U., è dovuta per il periodo intercorrente tra la data di immissione nel possesso e la data di corrisponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria l'indennità di occupazione da computarsi ai sensi dell'articolo 50, comma 1.

Nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

## 9. INDENNITA' PER MANUFATTI E PER FABBRICATI DA DEMOLIRE

Per le recinzioni, i cancelli, le siepi, le aree di corte e i fabbricati che saranno oggetto di demolizione è previsto il riconoscimento di una indennità pari al valore desunto da un'indagine sul mercato immobiliare e da prezzari ufficiali (Regione Sardegna) per realizzare le opere.

## 10. METODO DI VALUTAZIONE

Vista la tipologia dei beni da stimare si è optato per l'applicazione del criterio di stima del *Valore di Mercato* (somma di denaro che, a giudizio del perito, può essere scambiata, in un ipotetico mercato, con un certo bene economico oggetto di stima) da svilupparsi attraverso un metodo sintetico per comparazione diretta.

Il tracciato di progetto, infatti, si sviluppa sia su zone rurali, in cui prevale la presenza di fondi agricoli (coltivati e non), ma anche in aree già urbanizzate in cui è stata rilevata la presenza di abitazioni residenziali (unità immobiliari singole e complessi a schiera).

I caratteri che influiscono sul valore di ogni singolo fondo si suddividono in due categorie:

- Caratteri intrinseci, cioè propri dell'immobile, come:
  - la natura del terreno (qualità catastale accertata)
  - la giacitura
  - l'ampiezza e la forma dell'area
- Caratteri estrinseci, cioè propri dell'ambiente, come:
  - l'ubicazione del fondo rispetto al centro urbano/area industriale (se presente)
  - le condizioni climatiche, igieniche, di salubrità e di amenità della zona
  - l'importanza delle strade di accesso
  - la vicinanza di attrezzature collettive (mercati, negozi, pubblici servizi, ...)

Sono state condotte le indagini di mercato mediante modalità di rilevazione diretta (agenzie immobiliari di zona, imprenditori agricoli, ingegneri ed agronomi del posto ed operatori locali). La rilevazione è stata effettuata mediante comparazione con altre aree e con altre zone di analoghe caratteristiche.

Tale ricerca ha circoscritto il valore venale unitario da applicare ai terreni oggetto di valutazione in un intervallo di valori compreso tra un minimo di **0,15 €/mq.** (per la coltura di Incolto) ad un massimo di **1,50 €/mq.** di superficie (per la coltura di Seminato/irriguo); è stato altresì stimato, nei casi ricorrenti, in 15,0 €/mq. il valore venale delle aree adibite a corte di fabbricato e dell'area rurale.

Ad integrazione di quanto sopra sono stati reperiti i riferimenti della Commissione Provinciale Espropri relativi ai **VAM (Valori Agricoli Medi)** della Provincia di Sassari (Anno 2007), ultimi disponibili; tali valori, nell'ambito del presente piano, continuano a rivestire valenza formale in merito all'indennità aggiuntiva da riconoscere, per come sopra richiamato, ai sensi dell'art. 40 comma 4 del DPR 327/2001: *"Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata"* (Previa

verifica dei requisiti soggettivi previsti dalla Legge, durante la fase seguente dell'iter ablatorio).

Le aree oggetto dell'intervento in esame ricadono tutte all'interno della Regione Agraria n.10 – *COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA ORIENTALE*– in cui si sviluppano i comuni di :

1. Olbia;
2. Golfo Aranci;

da cui si desume il seguente Valore Agricolo Medio in funzione della tipologia di coltura:

- per la tipologia di coltura *Seminativo*, VAM €/Ha 6.079,00 → €/mq. 0,60
- per la tipologia di coltura *Bosco misto*, VAM €/Ha 2.975,00 → €/mq. 0,30
- per la tipologia di coltura *Frutteto*, VAM €/Ha 19.074,00 → €/mq. 2,00
- per la tipologia di coltura *Incolto produttivo*, VAM €/Ha 2.069,00 → €/mq. 0,30
- per la tipologia di coltura *Orto*, VAM €/Ha 10.572,00 → €/mq. 1,05
- per la tipologia di coltura *Orto irriguo*, VAM €/Ha 17.368,00 → €/mq. 1,75
- per la tipologia di coltura *Pascolo*, VAM €/Ha 4.798,00 → €/mq. 0,50
- per la tipologia di coltura *Pascolo cespugliato*, VAM €/Ha 2.649,00 → €/mq. 0,30
- per la tipologia di coltura *Vigneto*, VAM €/Ha 16.340,00 → €/mq. 1,70

Da tutto quanto precede, i Valori Agricoli (V.A.) utilizzati per il calcolo dell'indennità base (valore di mercato del fondo) sono indicati nella Tabella n.1 seguente, distinta per coltura; gli stessi sono stati individuati attraverso la consultazione delle fonti dirette appresso riportate, raccolte e visionabili nell'Allegato n.2:

- Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli 2020 Exeo Edizioni;

Comune	Coltura	Valore Venale Unitario
Olbia e Golfo Aranci	Incolto Produttivo	0,20 €/mq.
	Seminativo/irriguo	1,30 €/mq.
	Pascolo	0,70 €/mq.
	Area Rurale/Corte Fabb.	15,0 €/mq.

Relativamente al periodo di Indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni interessati, si è fatto riferimento ad un arco temporale pari a 24 mesi (2 anni) per le aree da asservire, oggetto di lavorazioni, e di dodici mesi (1 anno) per quelle previste in Occupazione d'Urgenza preordinata all'esproprio.

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

Per la computazione analitica di eventuali soprassuoli (piante, frutti pendenti, migliorie fondiarie, recinzioni, condutture, impianti irrigazione, etc...) sarà utilizzato il prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna.

#### **11. QUADRO RIEPILOGATIVO INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Per tutto quanto precede, il calcolo dell'indennità da offrire ai proprietari è costituito dalle seguenti voci:

1. Indennità Base: € 829.922,96
2. Indennità per asservimento aree € 4.981,02
3. Indennità Aggiuntive *ex lege* € 113.683,16
4. Indennità per Soprassuoli € 210.000,00
5. Indennità per Occupazione Temporanea non Finalizzata all'Esproprio: € 20.188,23
6. Indennità per occupazione d'urgenza: € 69.160,25

per un fabbisogno complessivo pari ad € 1.247.935,62

**si arrotonda ad € 1.300.000,00**