

COMUNE DI MASAINAS



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SUD SARDEGNA

PROGETTO:

REALIZZAZIONE RETE FOGNARIA
FRAZIONI IS LAIS — IS LOIS
CON RILANCIO REFLUI AD IS MANCAS

PROGETTO FATTIBILITA'
TECNICO - ECONOMICA

TAVOLA

I 1

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Mario Lai

Via Del Calabrese, 08

09010 Narcao (SU)

Cell. 3495140180

studio.laimario@gmail.com — mario.lai@ingpec.eu

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mario Lai redige la presente relazione allegata al Piano Particellare di esproprio per la valutazione delle aree e delle indennità di esproprio dei terreni ricadenti nella zona interessata dal progetto **“Realizzazione della rete fognaria nelle frazioni di Is lais ed Is Lois”**, nello specifico delle aree da espropriare per la realizzazione del fabbricato locale pompe di sollevamento.

Il piano particellare degli espropri è redatto in base alle mappe catastali aggiornate e in base alla visita eseguita in loco in data 03/06/2026.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate. Per ogni ditta è inoltre indicata l'indennità presunta di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo.

La particelle interessate all'esproprio si trovano in Comune di Masainas e sono distinte al nuovo Catasto Terreni al foglio 19, e si trovano nel punto terminale della linea fognaria a caduta, ossia nel punto ove verrà realizzata la stazione di sollevamento con le relative pompe e il fabbricato che contiene i macchinari.

Dalle visure catastali risulta che le particelle catastali del Fg. 19 interessate dagli interventi, sono di proprietà privata per la particella 2235, mentre le altre 3 particelle, la n. 2229, n. 2231, n. 2234 risultano intestate al Comune di Iglesias che esercita il diritto del concedente e i privati intestatari anno sono livellari.

Il piano particellare di esproprio è redatto conformemente a quanto riportato dal DPR 8 giugno 2001 nr. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità”.

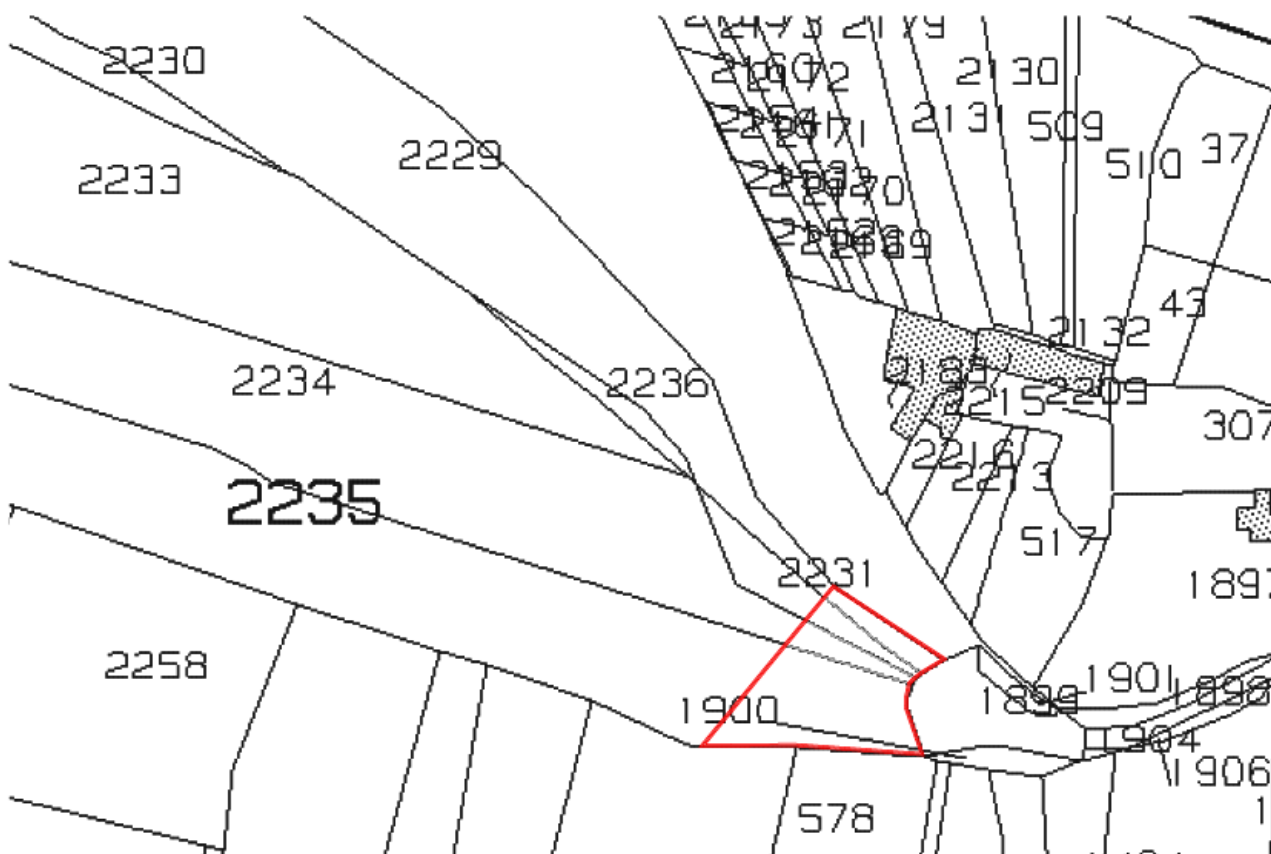
2 ELABORATO PLANIMETRICO

Al piano di esproprio viene allegato un elaborato grafico in cui viene utilizzata la mappa catastale aggiornata vigente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto Terreni). Tale elaborato riporta fedelmente i disegni progettuali con le aree di ingombro da espropriare.

Per ottenerla si è proceduto come segue. Sovrapposizione degli elaborati di progetto con gli elaborati catastali. Le carte, georeferenziate sullo stesso sistema di coordinate, permettono una

precisa corrispondenza. Si è quindi riportata la posizione della recinzione del fabbricato da edificare per il locale pompe in modo preciso sulla catastale.

Tale elaborato indica planimetricamente gli elementi necessari per permettere all'espropriando ed al responsabile del procedimento di individuare su carta lo stato dei luoghi.



3 ELENCO DITTE

L'elenco ditte rappresenta l'elaborato principale del Piano Particellare di esproprio. In esso infatti sono contenute informazioni relative a tutte le particelle soggette ad esproprio. In particolare viene indicata la ditta catastale, la superficie del mappale e la sua categoria catastale. Viene inoltre riportata la superficie espropriata, l'utilizzo reale del bene, che non sempre corrisponde con quello catastale, l'indennità unitaria di esproprio e l'indennità totale corrisposta a ciascuna ditta. Problema importante riguarda la veridicità delle informazioni contenute nel data base catastale, che non sempre corrispondono alla realtà per la mancata legittimazione di alcuni passaggi in atto tra vivi o per decesso del proprietario, inoltre in questo caso si presenta anche il problema di intestatario principale al Comune di Iglesias che concede come livellari ai privati alcune particelle. E quindi necessario approfondire successivamente la reale

corrispondenza dei dati necessaria per la notifica dei dati di esproprio.

4 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

L'indennità di esproprio in linea generale è determinata in base al criterio del Valore Agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate nel fondo. Il territorio in esame è caratterizzato da piccoli appezzamenti familiari con la prevalenza di specie arboree quali vigneti o seminativi. Presenti anche l'orto familiare e alcuni appezzamenti dediti alla coltivazione di specie da granella. Per il calcolo dell'indennità si è calcolato il valore medio dell'ettaro di terreno.

Il calcolo di tale valore cambia a seconda che si tratti di specie arboree poliannuali o di specie annuali. Nel nostro caso il vigneto fa parte delle specie poliannuali.

Per il calcolo del valore del terreno si deve valutare separatamente il Valore del Suolo e il Valore del Soprasuolo.

Attualmente la normativa prevede che il calcolo dell'indennità di esproprio venga effettuato tramite il **Calcolo del Valore di Mercato** del bene stesso e non più tramite l'utilizzo del Valore Agricolo Medio (VAM) ricavato dalle tabelle che ogni anno venivano pubblicate dalla Commissione provinciale Espropri.

Per il calcolo del valore di mercato è quindi necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali beni vengono poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Per trovare dei dati veritieri sul mercato fondiario, si dovrebbe ricorrere ai dati che annualmente vengono pubblicati dall'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). Tali dati sono pubblici e vengono ricavati da indagini che l'Ente stesso effettua sul territorio e sugli atti che sanciscono il passaggio tra vivi di beni (le indagini vengono svolte tra i semplici cittadini che hanno stipulato atti in quell'anno in corso, presso i noti e presso gli istituti di credito).

Nel caso specifico stante la esiguità delle aree di esproprio e tenuto conto che un normale appezzamento di terreno agricolo ad uso seminativo non raggiunge 1 € a mq, mentre un terreno a vigneto e irriguo potrebbe acquistarsi anche attorno ai 3.50-4.50 €/mq, si decide di dare un valore unitario di 5.00 €.

Si prevedono inoltre i costi per un eventuale frazionamento delle aree e l'inserimento in mappa dell'opera.

In base a quanto detto si valuta che valori congrui unitari (quindi a mq.) delle colture presenti siano quelli riportati nella tabella allegata alla presente.

Particelle delle aree e calcolo indennità presunta

	DITTA	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE mq	QUALITA'	CLASSE	ZONA URBANISTICA	SUP. DA ESPROPRIARE mq	COLTURA EFFETTIVA	INDENNITA' UNITARIA	INDENNITA' DI ESPROPRIO
1	Comune di Iglesias - concedente/ Pusceddu Antioca livellario	19	2229	2.479	Seminativo	3	E	61	Seminativo	5,00	305,00
2	Comune di Iglesias - concedente/ Pusceddu Antioca livellario	19	2231	170	Seminativo	3	E	50	Seminativo	5,00	250,00
3	Comune di Iglesias - concedente/ Eredi Lai livellari	19	2234	3.295	Seminativo	3	E	54	Seminativo	5,00	270,00
4	Lai Anna Greca nata a Giba il 18-01-1966	19	2235	3.618	Seminativo	3	E	342	Seminativo	5,00	1.710,00
	Lai Claudia nata a Carbonia il 20-09-1978										
	Lai Maria Chiara nata a Giba il 26-06-1970										
	Lai Massimo nato a Giba il 27-11-1968										
	Lai Nando nato a Giba il 27-09-1959										
	Lai Pierangela nata a Giba il 13-09-1961										
	Sais Gina nata a Santadi il 01-08-1938										
TOTALE								507			2.535,00

5 QUADRO ECONOMICO DI PREVISIONE PER LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

- Indennità dovuta alle ditte da espropriare € 2.535,00
- Spese per frazionamento delle aree € 2.000,00
- **Importo Complessivo € 4.535,00**