

COMUNE DI OLBIA

Provincia di Sassari

REALIZZAZIONE DI UN TRATTO DI MARCIAPIEDE NELLA

FRAZIONE DI SAN PANTALEO

PROGETTO

Il sindaco: Dott. Settimo Nizzi	Progettisti in R.T.P.: Arch. Lorenzo G. Soro (Mandatario/Capogruppo) Arch. Andrea Pirastu Arch. Giulia Sanna
L'assessore all'Urbanistica: Dott. Sebastiano Monni	
Il dirigente del sett. Pianificazione e gestione del territorio: Ing. Diego Ciceri	
Il R.U.P.: Dott.ssa Stefania Mulargia	Il committente: Comune di Olbia

Oggetto:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Tavola	Scala	Data	Revisione
PPE	1:200	17.02.2025	0021

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

1. Premessa

La presente relazione è allegata al Piano Particellare di esproprio per la valutazione delle aree e delle indennità di esproprio dei terreni ricadenti nella zona interessata dal progetto di *"Realizzazione di un tratto di marciapiede nella frazione di San Pantaleo"*. Il piano particellare degli espropri in aggiornamento è redatto in base alle mappe catastali e in base alle verifiche preventive eseguite in loco durante il mese di febbraio del 2025 (12/02/2025), pertanto, quanto riportato nel presente piano è lo stato di fatto descritto riferibile al già menzionato periodo.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie degli immobili 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. Le particelle interessate dall'esproprio si trovano in comune di Olbia ed in particolare nella frazione di San Pantaleo, Allegato N (sezione Nuchis) e sono distinte al Catasto Terreni al foglio 10. Queste si trovano a ridosso dell'attuale sedime della strada provinciale n. 73 sul lato nord della stessa che all'interno della frazione di San Pantaleo assume il nome di via Zara.

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"* e ss.mm.ii..

2. Elaborati Planimetrici

Al piano di esproprio vengono allegati gli elaborati grafici in cui si utilizza la mappa catastale aggiornata rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Sassari (Catasto Terreni). Tale elaborato viene riportato sui grafici progettuali contenenti l'ingombro dell'opera in progetto. Le carte, georeferenziate sullo stesso sistema di coordinate, permettono una corrispondenza abbastanza precisa al netto di qualche lieve disallineamento tra mappe catastali ed aerofotogrammetrico. Si è poi tracciato quindi l'ingombro attuale delle particelle interessate dall'intervento (retinate con colorazioni differenti) dopodiché nella planimetria di progetto sono state individuate le porzioni delle particelle interessate dall'esproprio. L'ultimo grafico rappresenta l'area di esproprio da sottoporsi a frazionamento. Tale elaborato indica planimetricamente tutti 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 di seguito riportato 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.

Si osserva che le informazioni contenute nel database catastale, non sempre corrispondono alla realtà in quanto, come è noto, il catasto italiano non è probatorio. Andrà pertanto approfondita in altra sede, la reale attendibilità dei dati indicati negli atti catastali.

Riferimenti catastali			classamento							intestati
Foglio	Particella	sub	qualità	classe	superficie			Reddito /rendita		
					Ha	are	ca	dominicale	agrario	
10	1500		pascolo	5	04 42			0,11 €	0,11 €	Muzzu Gavino C.F. MZZGVN30L03A453E Proprietà per 24/216 Rosa Bianca s.r.l. P.IVA 09746431007 Proprietà per 8/9
10	365		pascolo	5	00 15			0,1 €	0,1 €	Pileri Andrea; Di Stefano Proprietà per 1000/1000
10	363	7	Ente urbano		228			10.079,59 €		Sardacost s.r.l. P.IVA 02295640904 Proprietà per 1/1

4. Calcolo dell'indennità di esproprio

4.1. Premessa – Aspetti normativi

Il Quadro Normativo Nazionale sull'Indennità di esproprio (*Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 327/2001*) costituisce la normativa di riferimento a livello nazionale per la disciplina dell'espropriazione per pubblica utilità. All'interno di questo testo unico, diversi articoli rivestono particolare importanza per la determinazione dell'indennità di esproprio stabilendone i limiti e le modalità applicative.

L'articolo 32 stabilisce i criteri generali per la determinazione del valore del bene espropriato, prevedendo che l'indennità sia determinata in base alle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza tenere conto degli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e di quelli connessi alla realizzazione dell'opera pubblica. **Questo articolo sancisce il principio fondamentale che la compensazione deve riflettere il valore intrinseco del bene prima che il processo espropriativo ne influenzasse il valore.**

L'articolo 37 disciplina specificatamente l'indennità di espropriazione per le aree edificabili. La norma stabilisce che l'indennità è pari al valore venale del bene, tuttavia, prevede una riduzione del 25% qualora l'espropriazione sia finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale. Inoltre, in determinate circostanze, come in caso di accordo di cessione o di offerta di un'indennità provvisoria significativamente inferiore a quella definitiva, l'indennità può essere aumentata del 10%.

Inizialmente, la legge prevedeva una differenziazione dell'indennità basata sulla finalità dell'espropriazione, ma **la giurisprudenza successiva ha progressivamente enfatizzato il valore di mercato come criterio primario**.

L'articolo 39 riguarda le aree che, pur essendo comprese in zone edificabili, sono soggette a vincoli urbanistici. In caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo, è dovuta al proprietario un'indennità commisurata

all'entità del danno effettivamente prodotto. Questa disposizione riconosce che anche all'interno di zone edificabili, specifiche destinazioni urbanistiche possono limitare significativamente le possibilità di sviluppo privato, giustificando un'indennità che tenga conto del pregiudizio economico subito dal proprietario a causa di tali restrizioni prolungate o sostanzialmente ablatorie.

L'articolo 40 concerne l'indennità di espropriazione per le aree non edificabili, aspetto che ci riguarda in parte. Originariamente, la norma faceva riferimento al valore agricolo medio (VAM) per la determinazione dell'indennità, tuttavia, la Corte costituzionale, con la sentenza 181/2011, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei criteri basati sul VAM, in quanto non garantivano un ragionevole legame con il valore di mercato del bene. **Di conseguenza, il principio attuale è che anche per le aree non edificabili, l'indennità deve essere commisurata al loro valore venale.**

Questa evoluzione normativa, influenzata dalla giurisprudenza costituzionale ed europea, mira a garantire una compensazione più equa e aderente al reale valore economico del bene espropriato.

Infine, **l'articolo 45** che disciplina la cessione volontaria del bene. Qualora il proprietario e l'ente espropriante raggiungano un accordo sulla cessione del bene prima dell'emanazione del decreto di esproprio, spesso è previsto un aumento dell'indennità. Questa disposizione mira a incentivare la risoluzione consensuale delle procedure espropriative, offrendo condizioni potenzialmente più vantaggiose per il proprietario.

In questo contesto, anche per le aree che potenzialmente non hanno le caratteristiche per sviluppare volumetrie pur essendo inserite dalla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente in aree edificabili, si è cercato, comunque, di garantire un effettivo e accettabile ristoro. Per questi motivi come si vedrà, allo scopo di giungere con celerità ad un accordo bonario tra l'amministrazione e i privati nell'interesse pubblico sono stati esclusi, benché applicabili, criteri di stima che avrebbero condotto a valutazioni improbabili e certamente poco condivisibili dai proprietari interessati.

Nel caso in esame, infatti, non esiste un mercato per questo tipo di beni, considerandone la modesta entità e la improbabile appetibilità sul mercato immobiliare, la totale assenza di aspetti che normalmente contribuiscono a giustificare un valore.

Gli elementi che determinano il valore di un bene immobile come i terreni, infatti, sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare quelle che riguardano la posizione e panoramicità, il contesto urbano e paesaggistico, la potenzialità edificatoria che, comunque, è fortemente condizionata dalle dimensioni, dalle caratteristiche geometriche e, soprattutto, dai vincoli che gli strumenti urbanistici impongono (indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi o dalle strade, ecc.).

In questo senso, la classificazione urbanistica di un'area è un elemento determinante per stabilire quale regime di indennizzo previsto dal D.P.R. 327/2001 debba essere applicato.

Come si vedrà nel proseguo, i lotti oggetto di esproprio presentano caratteristiche posizionali e dimensionali di scarso rilievo, e in taluni casi, mostrano dimensioni irrisorie senza alcun valore se non quello che gli viene conferito dalla vicinanza ad un altro bene di cui è parte o appendice.

I criteri e gli elementi di stima del valore venale, perciò, sono da valutare di volta in volta in base al singolo lotto oggetto di esproprio.

4.2. Beni oggetto di esproprio – Individuazione e caratteristiche dei beni

I beni oggetto di esproprio sono costituiti da tre appezzamenti di terreno di caratteristiche differenti. Le ragioni dell'esproprio sono riconducibili, alla realizzazione di alcune opere pubbliche di grande importanza per la frazione di San Pantaleo, finalizzate ad un miglioramento della circolazione pedonale, specie all'ingresso del paese e, indirettamente, a contribuire al miglioramento del decoro urbano. Di fatto la circolazione delle persone, specie nella prima parte della via Zara, è limitata dalla presenza di pochi marciapiedi, che in alcuni casi non esistono in altri presentano delle interruzioni. Tutto ciò ha spinto l'amministrazione nell'ambito del potenziamento dei servizi e delle infrastrutture comunali, ad intervenire con alcune opere di urbanizzazione.

Per questo sono previsti marciapiedi coi relativi sottoservizi soprattutto sul lato destro entrando in paese, oltre ad ulteriori opere accessorie non meno rilevanti.

Un'opera in particolare tra quelle previste in appalto prevede la realizzazione di un collegamento aereo tra un capo e l'altro del marciapiede di via Zara sul lato destro entrando in paese. Qui, infatti, il marciapiede esistente in corrispondenza di un locale commerciale destinato a ristorante, si interrompe per la presenza di una depressione del terreno costituita da un compluvio naturale che via Zara supera grazie ad un ponte carrabile in pietra e calcestruzzo.

Tale percorso in quota, è costituito da una passerella pedonale totalmente in legno lamellare che corre parallelamente ed in aderenza al ponte esistente. La passerella in questione, poggia su due imponenti spallette in calcestruzzo armato.

È proprio la presenza dei sostegni e della passerella a sbalzo che impone l'acquisizione di alcune aree private.

Ai fini della stima, i lotti oggetto di esproprio sono stati individuati per comodità nel seguente modo:

- **Lotto 1: Comune di Olbia, Foglio 10, Particella 1500.**
- **Lotto 2: Comune di Olbia, Foglio 10, Particella 365.**
- **Lotto 3: Comune di Olbia, Foglio 10, Particella 363, Subalterno 7.**

4.3. Lotto n. 1 - Stima dell'indennità di esproprio

Il lotto n. 1 è quello che più di tutti è interessato dall'esproprio perché non solo si inserisce in buona parte lungo il percorso della passerella pedonale ma anche perché è parte di un lotto più grande che "*potenzialmente*" è l'unico in grado di giustificare il ricorso ad una stima sul valore venale pur a certe condizioni. In questo caso le ragioni dell'esproprio, sono dettate non solo dalla realizzazione dell'opera in sé, ma anche dalla necessità futura di operare interventi di manutenzione. Per questo oltre ad una striscia di terreno corrispondente all'impronta della passerella l'amministrazione, in prospettiva futura, ha previsto un ulteriore striscia larga da un minimo di circa 4,5 m ad un minimo di 2.40 m da utilizzare proprio per gli interventi di verifica e manutenzione dell'opera.

Il lotto è porzione della particella catastale contraddistinta catastalmente al CT al foglio 10 particella 1500 intestata secondo le visure reperite, a due soggetti: una persona fisica rappresentata dal **sig. MUZZU Gavino nato ad ARZACHENA (SS) il 03/07/1930 C.F. : MZZGVN30L03A453E** che ne detiene una porzione di proprietà pari ad 1/9 del totale, e ad una persona giuridica costituita dalla società **ROSA BIANCA S.R.L. con sede in ROMA (RM) C.F./P.IVA : 09746431007**, che ne detiene i restanti 8/9.

Come riportato nella tabella di cui al paragrafo 3, la particella 1500 non è accatastata come area urbana ma bensì come area agricola con qualità "Pascolo" con una superficie catastale di 442 mq dei quali 122 mq soggetti ad esproprio. Si tratta, quindi, di esproprio parziale.

La suddetta particella è posizionata in una conca del terreno, in verità un vero e proprio compluvio naturale posto nelle immediate vicinanze di un corso d'acqua censito dal recente PAI comunale. Il PAI, peraltro, non indica alcuna classificazione dell'area tra le zone a rischio idrogeologico. Tale aspetto non esclude automaticamente che l'area non possa esser soggetta ad allagamenti o, comunque, presenti un certo livello di rischio idraulico. In tal senso basti osservare quanto riportato nell'articolo 26 delle NTA del PAI¹ che tratta delle "Aree pericolose non perimetrate nella cartografia del PAI". Secondo quanto riportato al comma 1, possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:

- A. reticolo minore gravante sui centri edificati;
- B. foci fluviali;
- C. aree lagunari e stagni.

È innegabile che la particolare condizione di cui al punto A, sia quella riferibile al lotto in questione che, perciò, non è scevro da rischi, comportando certamente una notevole riduzione del valore venale.

Relativamente agli aspetti urbanistici, il lotto risulta classificato allo stato attuale dal vigente programma di fabbricazione come **zona V** ovvero "Zone a verde naturale e attrezzato", perciò, classificate tra le zone pubbliche di interesse generale e, perciò, disciplinate dal Capo II delle NTA del programma di fabbricazione.

In particolare, secondo l'art. 12 comma 4 delle NTA, queste aree sono destinate ai parchi gioco e giardini pubblici, ai campi gioco per bambini e ragazzi, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

- In caso di realizzazione di nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: per eventuali strutture di servizio (per il ristoro, la custodia, i servizi igienici, ecc.)
 - o a) indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - o b) altezza massima $H = 10,00 \text{ ml}$ - per gli impianti coperti a) parcheggi 40% della superficie utile di pavimento.

Sull'area in questione, perciò, sussiste già un vincolo che lega l'area ad un interesse pubblico e in teoria non può esser classificato come un'area edificabile.

Sulla base di queste considerazioni, il valore venale in questo caso dovrebbe esser in teoria quasi nullo considerato che non esiste un vero e proprio mercato di beni simili. Nella realtà, la giurisprudenza più o meno recente in materia di espropri per cause di pubblica utilità, ci porta a tutt'altro genere di considerazioni, parte delle quali sono giustificate dai riferimenti normativi esposti al paragrafo 4.1.

Senza entrare troppo nel merito delle recenti sentenze del TAR Sardegna della Corte Costituzionale o altro organo giuridico, in tutti i casi le norme portano allo stesso risultato, cioè al valore venale come unico e concreto indennizzo spettante al privato.

¹ Testo coordinato aggiornato con le modifiche approvate dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino con le deliberazioni n. 15 e n. 16 del 28 ottobre 2024

La specifica destinazione di un'area a "verde pubblico" implica restrizioni significative sul potenziale di sviluppo privato e perciò, condiziona profondamente la valutazione del suo valore venale ai fini dell'esproprio. Pur limitando le possibilità di sfruttamento economico privato, questo vincolo, non esclude che l'area possa avere un valore di mercato intrinseco, sebbene gli elementi di valutazione debbano tenere conto necessariamente della sua posizione, delle sue caratteristiche ambientali e del suo potenziale per usi pubblici ricreativi o ambientali.

Peraltro, i vincoli a verde pubblico sono spesso qualificati come conformativi, in quanto funzionalizzano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio, senza comportare necessariamente un'ablazione del diritto di proprietà tale da generare un diritto automatico all'indennizzo, a meno che non si configurino come sostanzialmente espropriativi per la loro durata o incisività.

Assodato che il valore venale appare l'unico criterio valido per la determinazione dell'indennizzo anche per le aree verdi, rimane da stabilire il criterio di stima più confacente allo specifico caso.

In questo caso il riferimento è rappresentato dal citato articolo 32 del DPR 327/2001 che stabilisce che l'indennità sia determinata in base alle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio, **valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza tenere conto degli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e di quelli connessi alla realizzazione dell'opera pubblica.** In altre parole, occorre stabilire la situazione dell'area precedentemente all'apposizione del vincolo e quindi il valore che avrebbe avuto se non fosse stato apposto alcun vincolo.

Le verifiche sugli strumenti urbanistici hanno permesso di determinare che il lotto in questione ricade in una zona C2 secondo il previgente PDF. In particolare, per la zona di San Pantaleo/Via Zara, il punto 20.7 della NTA del PDF, sancisce che l'edificazione si attua per mezzo di Piano di lottizzazione approvato definitivamente dal Consiglio Comunale.

In questo caso è stata valutata la determinazione del valore per comparazione diretta con altre aree classificate come C2. Ma i documenti ritrovati non sono sovrapponibili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con quelle del bene oggetto di esproprio.

Alcuni riferimenti derivano dall'analisi degli annunci immobiliari che però trattano appezzamenti di grandi dimensioni, ottima panoramicità totalmente scevri da rischi idraulici, o vincoli urbanistici contrariamente al sito in oggetto.

Allo stesso modo la stima per valore di trasformazione appare quanto mai improbabile per vari motivi. Innanzitutto, il sito appare poco adeguato o richiesto per edilizia per esempio residenziale, è totalmente inadatto allo sfruttamento commerciale, e un utilizzo per scopi sportivi e pubblici in generale non permette di portare affondo la stima considerato che non è facile reperire il valore di mercato di beni con destinazione simile.

Vista l'esiguità dell'area, la sua conformazione geometrica, la sua posizione in un compluvio naturale del terreno, la presenza di interferenze e fabbricati limitrofi immediatamente a ridosso, la scarsa valenza in termini di appetibilità, e i rischi idraulici a cui l'area è sottoposta, rendono perfettamente inutile parlare di potenzialità edificatoria o valore di mercato che può esser considerato simbolico.

È evidente che nel quadro generale della zonizzazione imposta dal PDF, la scelta di quest'area non è casuale e di fatto è dettata proprio dalla sua morfologia e posizione.

A parere dello scrivente, perciò, pur trovandosi in zona C2, l'area presenterebbe solo una potenzialità edificatoria teorica ed una scarsa appetibilità commerciale, perciò, l'attribuzione del valore venale così come stabilito dalle tabelle comunali è da considerarsi favorevole agli interessi del privato.

Si consideri in tal senso che le tabelle in questione fanno riferimento al quinquennio 2017-2021 in aggiornamento al precedente quinquennio, che per le zone C non convenzionate di San Pantaleo, non ha affatto mutato i valori unitari al mq né vi è motivazione che ne possano determinare un incremento.

In sintesi, perciò, il valore proposto dalle tabelle dei valori venali del 2017-2021 può esser una base di partenza ma non basta a definire il valore dell'indennità.

Infatti, l'esproprio di una porzione della particella 1500, determina teoricamente una riduzione di valore di quella residua che potenzialmente ha maggiori possibilità di sfruttamento.

Il calcolo della riduzione di prezzo del lotto residuo è un'operazione piuttosto complessa la cui entità potrebbe esser stimata solo per differenza tra il valore venale del bene ante e post esproprio.

In linea generale gli elementi che determinano la riduzione del prezzo del terreno residuo sono:

1. Riduzione della superficie: Una minore estensione può rendere meno appetibile o meno sfruttabile la parte residua.
2. Perdita di funzionalità o accessibilità: L'esproprio potrebbe compromettere l'accesso, la forma, la regolarità o la possibilità di realizzare determinate opere sulla parte rimanente.
3. Servitù o vincoli conseguenti all'opera pubblica: La realizzazione dell'opera pubblica sull'area espropriata potrebbe comportare servitù o limitazioni per la parte residua (ad esempio, servitù di passaggio, vincoli paesaggistici, ecc.).
4. Impatto dell'opera pubblica: La presenza e le caratteristiche dell'opera pubblica (passerella pedonale, servitù per manutenzione) potrebbero avere un impatto negativo sul valore della proprietà residua in termini di rumore, traffico, visuale, ecc.

Tra questi fattori sicuramente la riduzione di superficie o la perdita di funzionalità sono poco auspicabili. Stesso discorso per la servitù in quanto gli interventi di manutenzione non prevedono un passaggio nell'area residua, rimane perciò la riduzione di prezzo determinata dall'impatto dell'opera. Anche in questo caso l'impatto è relativo ma comunque può esser presente. A titolo risarcitorio un indennizzo adeguato porterebbe ad una riduzione del valore della parte residua che si aggira attorno al 5% circa del valore della particella residua.

In questo contesto l'indennizzo spettante sarebbe dato dalla somma :

$$Ic = Vv + Vr$$

Dove:

Ic è l'indennizzo complessivo spettante alla proprietà;

Vv è il valore venale della particella espropriata pari a 122 mq, calcolato adottando le tabelle dei valori venali del comune di Olbia per le zone C2 ultimo aggiornamento;

Vr è la riduzione di valore del lotto residuo a seguito dell'impatto dell'opera pubblica stimato empiricamente nel 5% del valore venale del lotto residuo calcolato con le medesime tabelle comunali.

Perciò, il valore venale è Vv è pari a:

$$Vv = 122 \text{ mq} \times 74,00 \text{ €/mq} = 9.028 \text{ €}$$

Invece la riduzione di valore è pari a:

$$Vr = 5\% \times (442 - 122 \text{ mq}) \times 74,00 \text{ €/mq} = 1184 \text{ €}$$

Sulla base di queste considerazioni l'indennità di esproprio complessiva Ic è ragionevolmente da considerarsi pari a

Ic (Lotto n. 1) = 10.212,00 €

Delle quali

- **1/9 riferibile al sig. Muzzu Gavino pari a 1134,67 €**
- **8/9 riferibili alla società Rosa Bianca S.r.l. pari a 9077,33 €**

4.4. Lotto n. 2 - Stima dell'indennità di esproprio

Il lotto n. 2, analogamente al lotto n. 1, si trova direttamente sul tracciato della passerella lignea. Tuttavia, a differenza del primo, costituisce un elemento separato e preesistente, indipendente dai terreni adiacenti e appartenente a un'altra proprietà. Le sue peculiarità intrinseche ne limitano significativamente la commerciabilità, attribuendogli un valore che è principalmente funzionale ai lotti confinanti piuttosto che basato su un proprio valore di mercato.

Infatti, nella realtà, questo lotto non presenta un effettivo valore venale, se non di natura puramente simbolica, data la sua modesta dimensione e la sua particolare ubicazione. La sua presenza rappresenta inoltre un vincolo per qualsiasi potenziale edificazione sul lotto 1, dal quale ogni eventuale costruzione dovrebbe necessariamente mantenere una distanza, in conformità con le disposizioni del regolamento edilizio comunale.

Si tratta, nello specifico, di un piccolo appezzamento di terreno oggetto di esproprio totale, la cui superficie catastale risulta di soli 15 mq, mentre nella realtà si estende per circa 26 mq.

Come già osservato, il lotto è identificato al Catasto Terreni (CT) al **foglio 10, particella 365**, anch'esso classificato come zona agricola di qualità "Pascolo". Il lotto, risulta intestato catastalmente al signor Pileri Andrea; Di Stefano che ne detiene l'intera proprietà e i cui dati anagrafici non sono specificati nella visura e perciò vanno reperiti in altro modo.

Anche in questo caso, come per il lotto n. 1, si tratta di un'area destinata a verde pubblico priva di un proprio valore di mercato chiaramente definibile. Infatti, anche in questo caso non sono disponibili beni comparabili che possano garantire l'applicazione

del criterio sintetico comparativo, né risulta applicabile il valore di trasformazione, data l'esigua superficie del lotto. Per questi motivi, certamente a beneficio del privato, dovendo applicare il disposto del DPR 327/2001, la determinazione dell'indennizzo può essere effettuata seguendo lo stesso ragionamento adottato per il lotto precedente. Ciò, infatti, permetterebbe un adeguato ristoro per il proprietario del lotto.

Pertanto, alla superficie reale del lotto (26 mq) viene applicato il prezzo al metro quadrato stabilito per le zone C2 (zona omogenea in cui il lotto ricadeva precedentemente all'imposizione del vincolo), come indicato nelle tabelle dei valori venali del Comune di Olbia ai fini IMU relative al quinquennio 2017/2021. In questo caso, chiaramente, non si aggiunge alcun incremento ulteriore, trattandosi di un esproprio totale di una particella che non confina con altre appartenenti alla medesima proprietà.

Sulla base di queste considerazioni, l'indennizzo spettante all'intestatario del lotto n. 2 è calcolato come segue:

$$Ic (\text{Lotto n. 2}) = 26 \text{ mq} \times 74,00 \text{ €/mq} = 1.924,00 \text{ €}$$

4.5. Lotto n. 3 - Determinazione dell'Indennità di Esproprio

Il lotto n. 3 è costituito da una minima porzione di una particella catastale identificata al **Catasto Fabbricati (CF) al foglio 10, particella 363, subalterno 7**. Tale particella risulta intestata catastalmente a un soggetto giuridico: la **Società SARDACOST S.R.L., con sede legale in Arzachena (SS) e codice fiscale/partita IVA 02295640904**, che ne detiene la piena proprietà.

In questo specifico caso in teoria la porzione di terreno interessata dall'esproprio non dovrebbe esser considerata come un terreno edificabile privo di costruzioni, bensì come una parte di una pertinenza esterna di un fabbricato già esistente. La particella in questione, infatti, è accatastrata nella categoria C1 (Negozi e Botteghe). Trattandosi di una porzione della corte esterna, si presume che non possieda alcuna potenzialità edificatoria autonoma, ma che rivesta comunque un valore connesso all'attività commerciale esercitata nell'immobile principale. Tuttavia, nella realtà dei fatti, anche questa ipotesi risulta infondata, in quanto gli spazi in questione costituiscono aree residuali che l'attività commerciale non utilizza rivestendo, perciò, la funzione di mero cortile privo di particolari funzioni, nonostante nelle immediate vicinanze, si trovino installazioni impiantistiche che, in ogni caso, non sono interessate dall'esproprio.

Considerata l'esiguità del lotto e la sua effettiva funzione, non risulta applicabile alcun criterio di stima standard. Pertanto, in linea con i principi di "*adeguato ristoro*" del privato sanciti dal DPR 327/2001 si è proceduto con le dovute semplificazioni, all'applicazione del solito criterio dei valori venali utilizzato in precedenza, ipotizzando che il lotto sia dotato di propria autonomia edificatoria. Anche in questo specifico contesto, si tratta di una mera semplificazione che va a beneficio dei privati.

Detto ciò, occorre fare un'ulteriore considerazione. A differenza degli altri casi analizzati, la realizzazione dell'opera pubblica determina, in questo caso un impatto diretto sul fondo residuo. In particolare, una spalletta in calcestruzzo armato, destinata a sorreggere la passerella pubblica, insiste esattamente sulla piccola scala che consente l'accesso al cortile in questione.

Prescindendo dal valore venale della porzione espropriata, il maggior pregiudizio arrecato al privato in questo specifico caso, viene compensato attraverso il ripristino delle opere che dovranno esser demolite per consentire la realizzazione dell'intervento pubblico (spalletta in c.a.). Pertanto, oltre alla necessità di risarcire il privato per la perdita della superficie di terreno, è emersa la necessità di ricostruire la scala di accesso al cortile, che si trovava proprio nell'area interessata dai lavori. Tale problematica, come evidenziato negli elaborati progettuali, è stata affrontata e risolta in fase di progettazione esecutiva, che prevede espressamente le lavorazioni necessarie per il ripristino di tale manufatto.

Diverso è l'aspetto relativo all'occupazione del suolo e ai possibili effetti negativi che potrebbero derivare all'attività commerciale. A tal proposito, l'opera pubblica in questione non solo non determina un danno per l'attività, ma potrebbe addirittura apportare un vantaggio, favorendo la circolazione delle persone proprio su questo lato di via Zara e, di conseguenza, migliorando l'accessibilità all'esercizio commerciale.

Quindi appurato che il locale commerciale di per sé non necessariamente avrebbe un danno dalla realizzazione dell'opera pubblica e considerando che i danni arrecati saranno ripristinati in fase di esecuzione dell'opera rimane da valutare l'indennizzo per l'esproprio della particella.

Sulla base delle considerazioni precedentemente fatte,

- applicando il medesimo criterio adottato per il lotto n. 2 con le dovute semplificazioni,
- tenendo conto che il lotto ricade in zona B secondo la zonizzazione del vigente Programma di Fabbricazione,
- applicando, come per gli altri casi, i valori venali del Comune di Olbia ai fini IMU relativi al quinquennio 2017/2021 per le zone B di San Pantaleo,

si ottiene il seguente valore di indennizzo:

Ic (Lotto n. 3) = 158,00 €/mq * 15 mq = 2.370 €

A questo indennizzo andrebbero sommati i costi necessari per il ripristino della scala demolita integrati nell'importo lavori oggetto d'appalto.

5. Conclusioni

Sulla base dell'analisi condotta, che ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, la loro destinazione urbanistica preesistente, il quadro normativo vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327/2001 e successive modifiche), nonché i principi sanciti dalla giurisprudenza corrente, si è proceduto alla determinazione delle indennità di esproprio per i lotti interessati dagli interventi di urbanizzazione primaria finalizzati alla *"Realizzazione di un tratto di marciapiede nella frazione di San Pantaleo"*. Tale processo valutativo è stato orientato al totale beneficio dei privati, cercando di garantire un adeguato ristoro in linea con i dettami di legge. Le indennità così determinate per ciascun lotto coinvolto nell'intervento sono riepilogate nella seguente tabella:

Lotto n.	Riferimenti catastali			Destinazione urbanistica	Intestatari	Superficie da espropriare	Indennità d'esproprio
	Foglio	Particella	sub				
				PdF		mq	€
1	10	1500		C2	Muzzu Gavino (1/9), Rosa Bianca S.r.l. (8/9)	122	10.212,00 €
2	10	365		C2	Pileri Andrea; Di Stefano	26	1.924,00 €
3	10	363	7	B4	Sardacost s.r.l.	15	2.370,00 €
Tot.						163	14.506,00 €

Ne deriva che la superficie complessiva da espropriare è pari a 163 mq e l'ammontare delle indennità di esproprio da corrispondere per l'acquisizione delle aree commisurate alla zona di appartenenza è pari a 14.506,00 € (quattordicimilacinquecentosei/00 euro) al netto dei costi di frazionamento delle stesse e delle spese afferenti le procedure di esproprio.

Si allegano:

- A. Tabella dei valori venali del comune di Olbia (ultimo agg. al 30/06/2021)
- B. Tavola grafica con individuazione degli espropri;
- C. **Visure catastali aggiornate;**

Olbia, 06/04/2025

Il tecnico
(Capogruppo/mandatario in RTP)

Arch. Lorenzo Giovanni Soro

Altri componenti del RTP

Arch. Andrea Pirastru
Arch. Giulia Sanna