

# PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES – GALLURA (P.R.T.C.)

## AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, NONCHE'  
INCREMENTO DEGLI STANDARD INFRASTRUTTURALI STRADALI E  
RIORDINO CARTOGRAFICO ZONIZZAZIONI TERRITORIALI OMOGENEE

**PROGETTO PREDISPOSTO CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE  
DEGLI ENTI LOCALI CONSORZIATI N. 1 DEL 27/01/2014**

ALLEGATO - **6.2** PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA INERENTE AI CRITERI DI LIQUIDAZIONE DELLA  
SPESA OCCORRENTE PER GLI INDENNIZZI DELLE ESPROPRIAZIONI  
INFRASTRUTTURE, IMPIANTI ED OPERE DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO  
NONCHE' DEI TERRENI EDIFICATORI E DEI FABBRICATI INUTILIZZATI A SCOPO PRODUTTIVO

GRUPPO DI LAVORO:

*Ing. Antonio F. Catgiu*

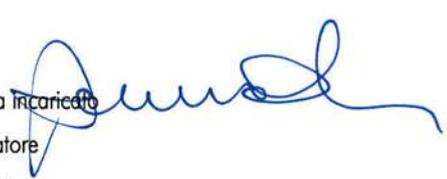
*Geom. Marco Sanna*

*Geom. Bastianino Mariano*

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore



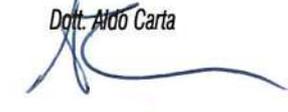
IL PRESIDENTE

*Dott. Settimo Nizzi*



IL DIRETTORE GENERALE

*Dott. Aldo Carta*



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Antonio F. Catgiu*



## **PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA INERENTE AI CRITERI DI LIQUIDAZIONE DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVE IMMOBILIARI**

### **OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto di stima provvisoria e sommaria nell'attuale sede pianificatoria tutte le aree inutilizzate con potenzialità edificatoria vincolate all'insediamento di attività produttive ex art. 53, D.P.R. N. 218/78 ricadenti nel perimetro territoriale dell'agglomerato industriale Consortile di Olbia pianificato tramite la Variante al "PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO" P.R.T.C. del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, di cui alla delibera dell'Assemblea Generale degli Enti Locali Consorziati n. 7 assunta in data 12.07.2013.

In relazione alla predetta Variante al P.R.T.C. si è proceduto ad una aggiornata ricognizione delle aree edificabili da espropriarsi di proprietà privata a tuttoggi inutilizzate, ovvero prive di qualsiasi dovuto sfruttamento produttivo collocate all'interno dei comparti edificatori omogenei dell'agglomerato industriale di Olbia. Sono state individuate inoltre ulteriori superfici facenti parte di fondi industriali parzialmente edificati e/o utilizzati, ovvero risultanti sovradimensionati rispetto all'effettivo sfruttamento edificatorio alla stregua dei parametri edilizi delle n.t.a. del P.R.T.C., e pertanto rilevanti per assicurare un ulteriore aumento dell'offerta territoriale per nuovi insediamenti produttivi.

Le aree edificatorie suddette, risultano dislocate in comparti edificatori omogenei ben distinti (aree D" produttive – aree DG/ per attività produttive nel settore dei servizi), e in maggior misura costituiscono terreni per lo più già frazionati e infrastrutturati dal Consorzio.

Si sono espletate le opportune verifiche e accertamenti sulla esatta ubicazione delle aree e degli immobili nell'ambito del contesto urbanistico industriale in cui ricadono;

è stato inoltre accertato che sugli immobili vincolati all'espropriazione ex legge (art. 51 D.P.R. n. 218/78) non si è riscontrata la sussistenza di diversi superiori vincoli d'inedificabilità imposti da leggi statali o regionali per la tutela e salvaguardia del territorio

ovvero per altre esigenze di pubblico interesse che ne impediscano l' edificabilità ad uso privato produttivo.

Costituiscono inoltre oggetto di possibile esproprio le aree unitamente agli stabilimenti industriali ivi realizzati, la cui acquisizione sia anche di provenienza da contrattazioni tra privati, in ordine ai quali sia stata accertata la cessata l'attività produttiva da oltre tre anni; la procedura di acquisizione di detti immobili e fabbricati risulta disciplinata dall'art. 63 della L. n. 448/98, regolante anche i criteri di liquidazione dell'indennità da corrispondersi. La relativa spesa indennitaria potrà essere soddisfatta mediante risorse proprie del Consorzio anche tramite mutui della C.D.P. (*ultimo comma dell'art. 3 precitato*) ovvero in virtù del prezzo corrispettivo assicurato dai nuovi investitori utilizzatrici degli immobili in questione; ciò tenuto conto del parametro finanziario valutativo per le aree edificatorie industriali stabilito dal Servizio espropriazioni della R.A.S. con parere di congruità di cui alla Determinazione N.5/13 in data 08/04/2005.

#### INDENNITA DI ESPROPRIAZIONE AREE INDUSTRIALI INUTILIZZATE

Le aree oggetto della presente stima d'indirizzo generale risultano necessariamente destinate in base alla disciplina di uso territoriale del P.R.T.C. all'insediamento di nuove iniziative industriali - commerciali e di servizi, regolamentate dalle n.t.a. dello strumento urbanistico Consortile "PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO" oggetto della variante generale di riconsiderazione dell'intero assetto territoriale dell'area industriale consortile di Olbia di cui alla delibera dell'assemblea generale consortile n. 7 del 07/12/2013; la determinazione delle indennità espropriative viene effettuata in base all'art. 20 del D.P.R. n. 327/2001.

Come risulta dalla Planimetria catastale ricognitiva e non escutiva dei beni espropriabili ovvero non utilizzati, gran parte delle aree inutilizzate da acquisire risultano dislocate per lo più in zone oggetto di un cospicuo sviluppo edilizio industriale indotto essenzialmente dalla pianificazione pubblica infrastrutturale consortile.

Pertanto in funzione della sommaria valutazione economica ai fini indennitari delle aree industriali edificabili inutilizzate può essere adottato il criterio di stima espressivo del più probabile valore di trasferimento in base ai prezzi praticati in via incentivante dal

Consorzio quale ente pubblico attuatore delle vincolanti destinazioni a carattere produttivo dei terreni ex legge espropriabili, scomputata la spesa urbanizzativa ed infrastrutturale a tal fine sostenuta e sostenibile dallo stesso Consorzio, nell'assolvimento delle funzioni ad esso attribuite dal noto quadro normativo nazionale (D.P.R. 218/78 – art. 36, L. 317/91 ettc.) nonché dalla recente L.R. n.10/08;

I valori delle aree industriali edificabili espropriabili in quanto inutilizzati ed assegnabili ai fini di favorire le iniziative produttive in attuazione della pianificazione territoriale pubblica consortile sono ben noti al Consorzio in base alle stime precedentemente effettuate in sede espropriativa per aree simili, sulla base di pareri di congruità acquisiti tramite l'Agenzia del Territorio di Sassari e il Servizio Espropriativo della R.A.S..

I valori espressi scaturiscono dall'analisi della precedente operazione estimativa del 2005 opportunamente rideterminata e rivalutata monetariamente e di conseguenza si ritiene verosimile correlare la presente stima di immobili, con il parere di congruità emesso dal Servizio Espropriativo della R.A.S di cui alla Determinazione N.5/13 in data 08/04/2005 attribuita ad aree simili industriali, aventi analoghe caratteristiche di quelle in oggetto.

## CRITERIO DI VALUTAZIONE

### DA APPLICARSI PER LA DETERMINAZIONE

## DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE ESPROPRIABILI

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili o con suscettività edificatoria, maggiormente attrezzate aventi un sufficiente grado di urbanizzazione dei terreni inclusi nel perimetro del P.R.T.C., si è assunto un valore venale di **€.25,82/mq.**, correlato al valore di stima determinato dal Servizio Espropriativo della R.A.S sopra richiamato.

Trattandosi di espropriazioni finalizzate all'attuazione di interventi di carattere economico sociale, ai sensi dell'art. 2, c. 90, L. 244/07 l'indennità di espropriazione risulta decurtata del 25% pari ad € 19.37 al mq. -

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili inutilizzate parzialmente urbanizzate si è assunto un valore venale di **€. 20,81 al mq.**,

Trattandosi di espropriazioni finalizzate all'attuazione di interventi di carattere economico sociale, ai sensi dell'art. 2, c. 90, L. 244/07 l'indennità di liquidazione risulta decurtata del 25% pari ad €. 15.60 al mq. -

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili aventi un grado di urbanizzazione per lo più inesistente si è assunto un valore venale di **€. 12, 52 al mq.**.

Trattandosi di espropriazioni finalizzate all'attuazione di interventi di carattere economico sociale, ai sensi dell'art. 2, c. 90, L. 244/07 l'indennità di espropriazione risulta decurtata del 25% pari ad €. 9.39 al mq. -

Nei casi in cui tra le ditte espropriande e il Consorzio verrà concluso preventivamente all'emissione del decreto di esproprio, l'accordo di cessione, l'indennità da corrispondere è aumentata del 10% ai sensi dell'art.37, c.2 del T.U.

Resta ovviamente impregiudicata l'applicazione della speciale normativa tributaria in materia di ICI di cui all'art. 37, c. 7, del DPR n. 327/2001.

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione di fabbricati industriali anche di provenienza da compravendite tra privati, in cui risulti accertata la cessazione dell'attività

produttiva da oltre tre anni, la procedura di acquisizione degli immobili verrà regolata ai sensi dall'art. 63 della L. n. 448/98.

I criteri di liquidazione delle rispettive eventuali indennità da corrispondersi, possono essere determinati sulla base dei criteri indicati nella precitata normativa attraverso i seguenti metodi di stima:

**- metodo diretto(sintetico comparativo) rivolto a determinare il più probabile valore medio di mercato di fabbricati che possiedano caratteristiche e tipologie simili o, quantomeno, confrontabili con quelle degli immobili oggetto di stima sottoposti ad esproprio;**

**- metodo indiretto(o analitico) adottato facendo riferimento al valore del costo di trasformazione ritraibile da immobili che abbiano una tipologia simile o quantomeno confrontabile con quelle dei fabbricati oggetto di stima sottoposti ad esproprio;**

La relativa spesa indennitaria potrà essere soddisfatta mediante risorse proprie del Consorzio anche tramite mutui della C.D.P.(ultimo comma dell'art. 63 della L. n. 448/98) ovvero in virtù del prezzo corrispettivo assicurato dai nuovi investitori utilizzatrici degli immobili in questione.

## **INDENNITA DI ESPROPRIAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALL'INFRASTRUTTURAZIONE PUBBLICA CONSORTILE**

### **OGGETTO DELLA STIMA**

Sono oggetto di stima provvisoria e sommaria nell'attuale sede pianificatoria tutti gli immobili vincolati alla procedura espropriativa finalizzati alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione consortile di pubblico interesse, inserite nel piano particellare di esproprio della Variante al P.R.T.C. del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, di cui alla delibera assembleare n. 13 assunta in data 09.07.2010, già precedentemente sottoposti a vincoli preordinati all'espropriazione in quanto destinati ad uso prevalentemente d'interesse generale consortile.

In connessione alla predetta Variante al P.R.T.C. si è proceduto a valutare la spesa prevista per l'espropriazione delle proprietà fondiari di natura privata, situate all'interno dell'agglomerato industriale di Olbia, destinate in base al P.R.T.C. alla realizzazione di opere infrastrutturali e di urbanizzazioni di interesse pubblico consortile, fatta naturalmente salva la successiva procedura determinativa delle indennità di espropriazione disciplinata all'art. 20 del DPR 327/2001.

Le aree oggetto della presente valutazione individuate nell'apposito piano particellare di esproprio annesso alla suddetta variante pianificatoria, dislocate su un'estensione territoriale di circa ha **3,29**, risultano localizzate in ambiti territoriali, che in maggior misura costituiscono pertinenze ed aree stradali o minuscole frazioni di lotti, senza incidere sui soprassuoli; si sono comunque espletate le opportune verifiche e gli accertamenti in ordine alla esatta ubicazione delle aree espropriabili nell'ambito del contesto urbanistico in cui ricadono è stato inoltre accertato che sugli immobili vincolati all'espropriazione non si è riscontrata la sussistenza di ulteriori superiori vincoli imposti da leggi statali o regionali per la tutela e salvaguardia del territorio ovvero per altre esigenze di pubblico interesse che ne impediscano il loro utilizzo.

## CRITERIO DI VALUTAZIONE

### APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE

### DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE

Come risulta dalla Planimetria catastale dei beni espropriabili, gran parte delle aree da acquisire sono dislocate per lo più in zone asservite (urbanisticamente e/o di fatto) ad

infrastrutture ed opere d'interesse consortile in correlazione al cospicuo sviluppo edilizio industriale indotto dalla pianificazione pubblica consortile.

Per la determinazione dell'ammontare di indennizzo delle aree destinate all'infrastrutturazione pubblica e consortile dell'agglomerato industriale è stato utilizzato il valore di stima conseguito con la precedente revisione estimativa del 2005 ( vedi parere di congruità del servizio espropriativo della R.A.S.) per le aree edificabili, a cui è stato decurtato il costo della spesa occorrente per la realizzazione delle infrastrutture primarie e opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura ed onere del Consorzio.

Per il calcolo dell'indennità di espropriazione delle aree destinate all'infrastrutturazione pubblica e consortile è stato utilizzato il valore di trasferimento per i terreni a sfruttamento industriale conseguito con la precedente revisione estimativa del 2005 ( vedi parere di congruità del servizio espropriativo della R.A.S.) per le aree edificabili pari ad € 25,82 al mq., a cui è stato decurtato il costo della spesa occorrente per la realizzazione delle infrastrutture primarie e opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura ed onere del Consorzio pari ad € 20,00 al mq..

Pertanto da detta analisi scaturisce un indennità di esproprio pari ad euro **€ 5.82/mq.**(€ 25,82/mq - € 20,00/mq) -

Nei casi in cui tra le ditte espropriande e il Consorzio verrà concluso preventivamente all'emissione del decreto di esproprio l'accordo amichevole di cessione volontaria, l'indennità da corrispondere è aumentata del 10% ai sensi dell'art.37, c.2 del T.U.; resta ovviamente impregiudicata l'applicazione della normativa speciale in tema di ICI ai sensi dell'art. 37, c.7 del DPR n. 327/2001.