

OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto di stima provvisoria e sommaria nell'attuale sede pianificatoria tutte le aree con potenzialità edificatoria vincolate all'insediamento di attività produttive ex art. 53, C.7, D.P.R. N..218/78 indicate nel piano particellare di esproprio della Variante al P.R.I. del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, di cui alla delibera assembleare n. 21 assunta in data 22.11.2010.

In connessione alla predetta Variante al P.R.I. si è proceduto a quantificare la spesa di massima per l'espropriazione di quelle aree edificabili di proprietà privata a tuttoggi inutilizzate, ovvero prive di qualsiasi dovuto sfruttamento produttivo, collocate all'interno di comparti edificatori omogenei dell'agglomerato industriale di Olbia, e destinati in base al P.R.I. del Consorzio all'insediamento di iniziative produttive; a queste aree sono state aggiunte ulteriori superfici edificabili appartenenti ai titolari dei fondi industriali parzialmente utilizzati, ovvero risultanti sovradimensionati rispetto all'effettiva potenzialità edificatoria conferita dai parametri edilizi delle n.t.a. del P.R.I., e quindi necessari ad assicurare un ulteriore aumento dell'offerta di nuove ulteriori superfici fondiarie edificabili. Le aree oggetto della presente valutazione finanziaria individuate nell'apposito piano particellare di esproprio annesso alla suddetta variante pianificatoria, dislocate su un estensione territoriale di circa **ha 18,38,54**, risultano urbanisticamente localizzate in ambiti 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 variamente infrastrutturati, senza tener conto dei soprassuoli; si sono espletate le opportune verifiche e accertamenti sulla esatta ubicazione delle aree 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 l' edificabilità.

CRITERIO DI VALUTAZIONE
APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE

Le aree oggetto della presente stima risultano destinate in base alla disciplina di uso territoriale del P.R.I. all'insediamento di nuove iniziative industriali - commerciali e di servizi, regolamentate dalle n.t.a. dello strumento urbanistico Consortile "PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE" oggetto della variante di riconsiderazione dell'intero assetto territoriale dell'area industriale di Olbia di cui alla delibera dell'assemblea generale consortile n.21 del 22/11/2010; è fatta naturalmente salva la successiva procedura determinativa delle indennità di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 327/2010.

Come risulta dalla Planimetria catastale dei beni espropriabili, gran parte delle aree da acquisire sono dislocate per lo più in zone oggetto di un cospicuo sviluppo edilizio industriale indotto essenzialmente dalla pianificazione pubblica consortile.

Pertanto in funzione della sommaria valutazione ai fini indennitari delle aree edificabili 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 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 prezzi delle aree industriali edificabili espropriabili ed assegnabili ai fini di favorire le iniziative produttive in attuazione della pianificazione pubblica consortile sono ben noti al Consorzio in base alle stime precedentemente effettuate in sede espropriativa per aree

similari, sulla base di pareri di congruità acquisiti tramite l'Agenzia del Territorio di Sassari e dal 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 similari industriali , aventi analoghe caratteristiche di quelle in oggetto.

INDENNITA DI ESPROPRIAZIONE

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili o con suscettività edificabile, maggiormente attrezzate aventi un sufficiente grado di urbanizzazione dei terreni inclusi nel piano particellare di esproprio si è assunto un valore venale di €. 25,82 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 **€ 19.37 al mq.** -

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili 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.