



# COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 36 del 21.07.2022

COPIA

**Oggetto: Acquisizione sanante ai sensi dell'articolo 42 bis del DPR 327/2001 di terreni in località San Gemiliano al foglio 4 particelle 45-914 e al foglio 5 particella 22.**

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di luglio, nella sede comunale, alle ore 18:57, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	PICCIAU GIUSEPPE	P
ARGIOLAS ANTONIO	A	PILI ALBERTO	P
ARGIOLAS FRANCESCO	A	PISU FABIO	A
COLLU VALENTINA	A	PITZIANTI SILVIA	A
CRISPONI ANNETTA	P	PORCU FEDERICO	P
LEDDA IGNAZIA	P	SECHI ROSALIA SIMONA GIO'	P
MANCA ANTONIO	A	SERRA FRANCESCO	P
MELONI MAURIZIO	A	SERRAU MARIO ALBERTO	P
MELONI VALENTINA	A	LOI ANTONIO	P
MURA MICHELA	A	ARGIOLAS GIULIA	P
PETRONIO LAURA	P		

Totale Presenti: 12

Totali Assenti: 9

Il Vicepresidente PORCU FEDERICO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Generale MARCELLO MARCO.

Risultano presenti gli assessori: BULLITA MASSIMILIANO, TACCORI MATTEO, ARGOLAS ROBERTA, RECCHIA ROBERTA.

Il Vicepresidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

1. con deliberazione di Giunta comunale numero 270 del 16 aprile 1996 venivano approvati il progetto denominato "Sistemazione dell'area circostante la Chiesa di San Gemiliano" e il contestuale piano particolare di esproprio;
2. con Decreto Sindacale numero 85 del 24 settembre 1996, al fine di intraprendere le procedure espropriative conseguenti al progetto sopra nominato, veniva emesso decreto di occupazione di urgenza mentre in data 20 novembre 1996 si procedeva all'immissione nel possesso dei terreni - per ciò che in questa sede rileva - distinti in catasto al foglio 4, mappali 45 e 43/a (oggi 914) e al foglio 5, mappale 22;
3. con nota del 25 gennaio 1999 veniva comunicata ai proprietari l'indennità provvisoria di occupazione; la stessa, in quanto non accettata, veniva depositata presso la Cassa Depositi e Prestiti;
4. i soggetti espropriati, con atto del 24 settembre 1999, citavano il Comune di Sestu davanti alla Corte di Appello di Cagliari, per ottenere la declaratoria di nullità e/o illegittimità della determinazione dell'indennità di occupazione come stabilita dall'Ente, per rideterminare la stessa (e quella di esproprio) in misura non inferiore a Lire 35.000 al mq., e affinché l'Ente venisse condannato a depositare presso la Cassa di Depositi e Prestiti la differenza tra l'indennità eventualmente accertata in giudizio e le minori somme già depositate;
5. la Corte di Appello, con sentenza numero 271 del 22 giugno 2001 dichiarava inammissibile l'opposizione proposta condannando gli attori alla re fusione delle spese processuali, quantificate in Lire 5.900.000 (euro 3.047,10) oltre Iva e accessori di legge;
6. le controparti, nel corso del 2002, promuovevano ricorso per Cassazione e l'Ente, così come per il primo grado di giudizio, conferiva incarico di patrocinio all'avvocato Piero Franceschi, giusta deliberazione di Giunta comunale numero 329 del 20 novembre 2002;
7. il giudizio di Cassazione si concludeva con sentenza numero 18314 del 30 agosto 2007 con esito di rigetto del ricorso e nuova condanna degli opposenti al pagamento delle spese processuali a favore dell'Ente liquidate in euro 2.600,00 oltre Iva e accessori di legge;
8. nel frattempo, per ciò che attiene la procedura espropriativa, la stessa non si concludeva - entro il termine del 15 dicembre 2002, stabilito con deliberazione di Giunta comunale numero 121 del 12 aprile 2001 - con l'emissione del decreto definitivo, ragione per cui l'occupazione dei terreni diveniva illegittima;
9. in data 27 dicembre 2007 l'avvocato Piero Franceschi provvedeva alla notifica di atto di precezzo al fine del recupero delle spese di giudizio scaturenti dalla sentenza della Corte di Appello numero 271 del 22 giugno 2001; l'atto in analisi, cui le controparti non davano esecuzione, portava l'importo di euro 7.167,07;
10. nel mese di agosto 2017, il Comune di Sestu procedeva alla notifica alle controparti di sollecito di pagamento per tutte le spese processuali sopra indicate, così esplicite:
  - euro 8.267,06 (di cui euro 7.167,07 a titolo di precezzo notificato ed euro 1.099,99 a titolo di interessi legali calcolati dalla data di precezzo fino alla data di notifica del sollecito), derivanti dalla sentenza della Corte di Appello numero 271 del 22 giugno 2001;

- euro 3.971,20 (di cui euro 3.568,00 a titolo di spese di giudizio ed euro 403,20 a titolo di interessi calcolati sul capitale liquidato in sentenza fino alla notificazione del sollecito), derivanti dalla sentenza della Corte di Cassazione 18314 del 30 agosto 2007;
- per un totale richiesto di euro 12.238,26;

11. Gli espropriati, con nota del 14 agosto 2017, acquisita al protocollo numero 20260, ferma restando la disponibilità al pagamento delle spese processuali, chiedevano un incontro con l'Amministrazione comunale al fine di vedere, collateralmente, loro riconosciute anche somme a proprio favore derivanti dalla procedura di esproprio, mai ultimata; gli stessi, sia nell'ambito di incontri tenutisi presso la sede municipale nel corso del 2019, sia con successive note del 25 luglio 2019, protocollo numero 21722, e del 4 febbraio 2020, protocollo numero 3922, manifestavano la piena volontà di cedere all'Ente le aree in esame le quali, in ragione del mancato perfezionamento dell'esproprio, risultano ancora oggi giuridicamente di loro proprietà, ancorchè il Comune ne abbia il possesso e le stesse abbiano acquisito oramai finalità pubblica, tuttora persistente ;

Richiamate le note protocollo numero 30279 del 29 ottobre 2019, a firma del Responsabile Settore Urbanistica e Edilizia Privata e numero 8003 del 4 marzo 2020, a firma del Responsabile del Servizio Contenzioso, con le quali, dando seguito agli intenti formatisi fra le parti:

1. si confermava la piena volontà dell'Ente di acquisire le aree alle seguenti condizioni:
  - cessione volontaria dei terreni a seguito di valutazione tecnica aggiornata del valore dei medesimi, da parte del Settore Urbanistica, cui aggiungere la somma che, a titolo dell'indennità di occupazione, risulta giacente presso la Cassa Deposito e Prestiti;
  - compensazione del relativo debito in capo all'Ente per l'acquisto con il credito vantato verso i proprietari a titolo di spese processuali derivanti dalle sopra nominate sentenze;
2. si evidenziavano delle rilevanti criticità inerenti la posizione giuridica e catastale di alcuni soggetti cedenti e dunque, trattandosi di terreni in proprietà *pro indiviso* fra i comproprietari, veniva manifestata la necessità che alle stesse venisse data tempestiva soluzione al fine di poter dare corso alla cessione dei beni;

Dato atto che alle note indicate nel punto precedente non è mai stato fornito riscontro e che pertanto, ancora oggi, persistono le criticità di natura giuridica e catastale ostative ad un totale perfezionamento della cessione in ordine ai doverosi passaggi di proprietà fra alienanti e Ente;

Richiamato l'articolo 42-bis del Decreto Presidente della Repubblica numero 327 dell'8 giugno 2001 "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità", il quale prescrive che:

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene (comma 1);
2. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del

bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma (comma 3);

3. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione precedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2 (comma 4);

Considerato che è sempre ferma nell'Amministrazione la volontà di acquisizione delle aree in analisi, foglio 4, mappale 45 (mq 485), mappale 914 (ex 43/a) (mq 335) e foglio 5, mappe 22 (mq 3640) e che lo strumento più opportuno è quello dell'acquisizione sanante, delineato come sopra, in ragione delle persistenti finalità pubbliche insite nel possesso dei terreni e delle sopraccitate criticità verso una cessione di tipo volontario;

Vista la relazione del 9 febbraio 2021 del Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAPE, avente ad oggetto l'analisi e la valutazione del più probabile valore venale di mercato dei cespiti in esame, attraverso il procedimento di comparazione con altri terreni simili;

Precisato che il valore venale delle aree, in tal modo determinato, pari a euro 11.612,00, dovrà essere incrementato con i parametri contenuti nel sopraccitato articolo 42-bis "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità" e dunque :

- con l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene (comma 1);
- con l'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità, a titolo risarcitorio e per il periodo di occupazione senza titolo;

Precisato anche che le aree in analisi, ai sensi dell'articolo 37, commi 5 e 6, Decreto Presidente della Repubblica numero 327 dell'8 giugno 2001, così come anche chiarito nella sopraccitata relazione tecnica del 9 febbraio 2021, non sono edificabili per effetto dello studio storico culturale recepito dal Piano Urbanistico Comunale, il quale le ricomprende nel perimetro a tutela integrale, con espresso divieto di nuove edificazioni;

Considerato inoltre che sarà a disposizione degli interessati, previo procedimento di svincolo da parte del Comune di Sestu, la somma depositata presso la Cassa Depositi e Prestiti a titolo di indennità provvisoria;

Rilevato infine che rimane comunque in capo all'Ente il credito derivante dalle spese processuali, pari a euro 12.238,26, da rivalutare nelle forme di legge, e che tale credito dovrà essere corrisposto all'Ente dai proprietari soccombenti nei giudizi attraverso la modalità della compensazione fra la quota spettante a titolo di acquisizione dell'area e la quota a titolo di credito rivalutato spettante all'Ente, derivante quest'ultimo dalla soccombenza dei ri-

correnti nelle cause promosse presso la Corte d'Appello di Cagliari e della Corte di Cassazione;

Dato che il Settore Urbanistica, con propria relazione del 27/06/2022 ha proceduto alla quantificazione aggiornata sia della quota spettante alle ditte espropriande a titolo di acquisizione sanante nonché delle corrispondenti quote spettanti in forza del credito vantato dal Comune di Sestu;

Dato atto che la suddetta relazione di stima del più probabile valore di mercato in libero commercio dei cespisti da acquisire e del loro valore in applicazione dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, trovasi allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

Dato inoltre atto che dalla suddetta relazione a firma del Responsabile del Settore Urbanistica, discende l'analisi cronistorica e cronologica delle ditte catastali aventi causa nella presente acquisizione sanante e nello specifico dell'allegato alla stessa, dove sono riportate le generalità complete degli aventi causa;

Precisato che in applicazione della presente deliberazione devono essere, al fine del perfezionamento del passaggio di proprietà delle aree citate a favore dell'Ente, nonché degli oneri correlati per la trascrizione dell'atto deliberativo e della variazione catastale, devono essere individuate le necessarie risorse finanziarie da reperire in bilancio;

Ritenuto di dover precisare che il procedimento in narrativa dell'acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis del T.U sulle espropriazioni DPR 327/2001, riguarda i Terreni identificati catastalmente al Foglio 4 mappale 45 di are 4,85, al foglio 4 mappale 914 ex 43 di are 3,35 e al foglio 5 mappale 22 di are 36,40, risultanti cointestati con attribuzione di quote pro-indivise;

Di prendere atto che per i terreni al Foglio 4 mappale 45 di are 4,85 e al foglio 5 mappale 22 di are 36,40 è presente una discontinuità storica nei passaggi di proprietà per successione e che pertanto l'acquisizione sanante avviene pro quota, tenendo in dovuta considerazione l'ammontare di quanto dovuto a favore delle ditte espropriande e del corrispondente recupero del credito vantato dall'Ente in applicazione dell'articolo 752 del codice civile;

Dato atto che dalla relazione del Settore Urbanistica, discende l'analisi delle competenze e dei crediti e della loro correlata compensazione, a fronte della quale l'Ente sostiene un effettivo esborso di risorse pari a € (949,44+936,88+8.143,76) per un complessivo di € 10.030,08;

Preso atto che la pratica è stata esaminata dalla Commissione Tutela Ambiente e Territorio, nella seduta del 14/07/2022 , conseguendo il parere favorevole

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con Decreto Legislativo 267 del 2000";

Visto l'articolo 42 bis del DPR 327/2001;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, e contabile che si riportano in calce;

tutto ciò premesso e considerato

Prima di cominciare la discussione escono il Presidente Antonio Manca ed il consigliere Maurizio Meloni. Consiglieri presenti in aula n. 14.

I lavori dell'assemblea sono condotti dal vice presidente Federico Porcu;

Illustra l'argomento l'assessore Massimiliano Bullita;

Interviene la consigliera Annetta Crisponi, chiede chiarimenti in merito all'ubicazione dell'area oggetto dell'acquisizione;

Risponde l'assessore Massimiliano Bullita;

Non essendoci interventi si passa alla dichiarazioni di voto:

La consigliera Annetta Crisponi preannuncia voto favorevole;

Si allontanano la consigliera Valentina Collu ed il consigliere Fabio Pisu.

Consiglieri presenti in aula n. 12;

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

Il Vice Presidente del Consiglio, Federico Porcu, pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto ed il Consiglio comunale con la seguente votazione palese, espressa per appello nominale, presenti n. **12** (risultano assenti: Manca Antonio, Argiolas Antonio, Argiolas Francesco, Collu Valentina, Meloni Maurizio, Meloni Valentina, Mura Michela, Pisu Fabio e Pitzianti Silvia) voti favorevoli: unanimità

## DELIBERA

- 1)di approvare la narrativa della presente per costituirne parte sostanziale dell'atto deliberativo
- 2)Di confermare l'espressione di volontà, già espressa con la delibera di Giunta Municipale n. 32/2021, di acquisire, ai sensi dell'articolo 42-bis del Decreto Presidente della Repubblica numero 327 dell'8 giugno 2001 "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità" la proprietà delle aree, non edificabili, individuate al Catasto al foglio 4, mappale 45 (mq 485), mappale 914 (ex 43/a) (mq 335) e foglio 5, mappale 22 (mq 3640), nella consistenza di mq 4460, risultante dalla odierna banca dati catastale;
- 3)Di prendere atto delle risultanze discendenti dalla relazione a firma del responsabile del Settore Urbanistica, di quantificazione del valore venale in libero commercio e della quantificazione dell'importo in applicazione dell'articolo 42 bis per l'acquisizione sanante, nonché del riparto compensativo fra l'importo dovuto e il credito vantato dall'Ente a riconoscimento delle spese processuali sostenute;
- 4)di dare atto che i terreni oggetto dell'acquisizione sanante sono identificati catastalmente al foglio 4, mappale 45 (mq 485), mappale 914 (ex 43/a) (mq 335) e foglio 5, mappale 22 (mq 3640), nella consistenza di mq 4460, risultanti cointestati con attribuzione di quote proporzionali e che in ordine agli stessi sono alcune discontinuità di passaggi di proprietà si dovrà procedere all'acquisizione sanante pro-quota in applicazione di quanto disposto dall'articolo 752 del codice civile;
- 5) di precisare che, ai sensi di legge, ai fini del perfezionamento del paesaggio della proprietà dei terreni, da dante causa al patrimonio del Comune di Sestu, si dovrà procedere:
  - all'individuazione in apposito capitolo di spesa del Bilancio corrente delle somme necessarie per l'acquisizione sanante;
  - alla registrazione e trascrizione del presente atto deliberativo presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari;
  - alla voltura catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio;
- 6) di dare atto che l'acquisizione al patrimonio dell'Ente di dette aree, comporta una variazione dei beni dell'Ente da iscrivere nella sezione dei beni demaniali;
- 7) di demandare agli Uffici comunali competenti per le attività discendenti dal presente atto deliberativo;

Successivamente

Con votazione unanime (12) espressa in forma palese per appello nominale,

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità tecnica: FAVOREVOLA**

Data 15/07/2022

IL RESPONSABILE  
F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità contabile: FAVOREVOLA**

Data 15/07/2022

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  
F.TO ALESSANDRA SORCE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL VICEPRESIDENTE  
F.TO FEDERICO PORCU

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO MARCO MARCELLO

**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21/07/2022 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **27/07/2022** al **11/08/2022** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 27/07/2022, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 11/08/2022

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO MARCO MARCELLO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 27.07.2022



# COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari



## AREA TECNICA

Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio - SUAPE

Codice fiscale: 80004890929

P.IVA: 01098920927

& Indirizzo: Via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)

( Tel.: 070/23601 - 304 - 305 - 309

Fax: 070/261908

+ E-mail: [urbanistica@comune.sestu.ca.it](mailto:urbanistica@comune.sestu.ca.it)

Prot. n.

Del

27/06/2022

**OGGETTO:** Terreni in località San Gemiliano - ditta A. E. e più – Analisi e valutazione del più probabile valore venale di mercato dei cespiti, attraverso il procedimento di comparazione con altri terreni similari.

Premesso che:

- ) il comune di Sestu con delibera della Giunta Municipale in data 16/04/1996, n.270 approvava il progetto per la sistemazione dell'area circostante la Chiesa di San Gemiliano e contestualmente dichiarava la pubblica utilità dei relativi lavori;
- ) Il Comune di Sestu in forza del decreto del Sindaco di occupazione d'urgenza n. 85 del 24/09/1996, procedeva in data 20/11/1996 all'occupazione mediante immissione in possesso dei terreni distinti in catasto al foglio 4 mappale 45, mappale 43/a e al foglio 5 mappale 22, intestati alla ditta Angioni Ermenegildo e più;
- ) in data 09/10/1998, l'Ufficio Tecnico Erariale, con nota di protocollo 7708/736/98, acquisita al protocollo dell'Ente in data 16/10/1998 al n. 22726, trasmetteva il parere di congruità relativamente all'indennità di esproprio dei terreni suddetti e degli ulteriori in capo ad altre ditte catastali;
- ) l'indennità determinata dall'UTE è stata notificata alle ditte da espropriare con nota protocollo 1474 del 25/01/1999;
- ) nei confronti delle ditte da espropriare che non hanno accettato l'indennità, è stato disposto il deposito delle somme presso la Cassa Depositi e Prestiti;
- ) con delibera della Giunta Municipale n. 121 del 12/04/2001, si è proceduto a prorogare il termine per il compimento dell'espropriazione stabilendolo al 15 dicembre 2002.
- ) Nell'ambito della procedura espropriativa avviata in data 24/09/1996, l'occupazione d'urgenza si è protratta nel tempo, divenendo illegittima per effetto della mancata emissione del Decreto definitivo di esproprio, nei termini consentiti dalla legge ovvero entro il termine del 15/12/2002.

Per quanto sopra premesso, le aree interessate dall'espropriazione, sono rientrate nella proprietà degli aventi causa mentre il possesso permane al Comune di Sestu.

Dato atto che in relazione alle azioni di causa, promosse dai Sig. A. E. ed altri, concluse con sentenza Corte d'Appello di Cagliari n. 271/2001 e sentenza Corte di Cassazione n. 18314/2007, con soccombenza degli attori con condanna alle spese processuali, l'Amministrazione Comunale ha dato mandato allo scrivente Giovanni Antonio Mameli, Responsabile del Settore Urbanistica, per redigere una stima del più probabile valore di mercato dell'area in narrativa al fine della successiva acquisizione al patrimonio dell'Ente, in applicazione del **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 giugno 2001, n. 327 con riguardo all'articolo 42 bis** (introdotto dall'articolo 34, comma 1, legge



n. 111 del 2011)

#### Procedimento Estimativo.

Il valore venale di un area in libero commercio è determinabile attraverso criteri estimativi, fra i quali quello di comparazione con aree similari ed in considerazione delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### Consistenza delle aree

I terreni interessati dall'esproprio, di proprietà della ditta catastale in oggetto, risultano avere la seguente consistenza:

foglio 4 mappale 45 di mq 485;

foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335;

foglio 5 mappale 22 di mq 3640.

Complessivamente si ottiene una consistenza di mq 4460.

#### Verifiche trasformabilità dei suoli.

Richiamato dell'opera pubblica di sistemazione dell'area circostante la Chiesa di San Gemiliano, attraverso il quale si prevedeva l'esecuzione di un selciato attorno alle mura del sagrato, realizzazione di un impianto di illuminazione pubblica, la delimitazione con staccionate in legno dei terreni sui quali insiste la pineta, altri lavori di sistemazione a piazzale parcheggio.

Considerato che i terreni interessati dall'esproprio, ricomprese nell'ambito della suddetta opera pubblica, sono state interessate dai lavori rispettivamente :

►particella 45 per circa 290 mq dalla sistemazione del selciato e per la rimanente parte mq

195 circa dalla realizzazione perimetrale su due lati con una staccionata in legno;

►particella 43/a (attualmente variato in 914) dai soli lavori di sistemazione altimetrica per uso parcheggio;

►particella 22 dai lavori di delimitazione del perimetro con la staccionata in legno.

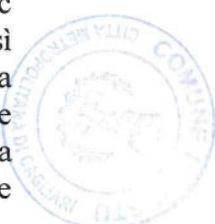
Tutti i lavori e i costi di realizzazione dell'opera pubblica, sono stati eseguiti e sostenuti dall'Ente.

#### Analisi Urbanistica.

I terreni in narrativa, ricadevano alla data di emanazione del vincolo di pubblica utilità in zona H di rispetto, sottozona H1 normata dal Programma di Fabbricazione all'art. 17, con una previsione di indice territoriale di 0,001mc/mq.

Sulla base del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) i medesimi terreni ricadono in zona H7 con conferma dell'indice territoriale di 0,001mc/mq.

Sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico e sulla base di quanto disposto all'articolo 37 comma 4 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 si può conseguentemente affermare che le aree hanno suscettività edificatoria, ma in presenza dell'indice territoriale vigente, possono esprimere una volumetria pari rispettivamente a ( mq 485x It 0,001)=mc 0,485; (mq 335 x It 0,001)=mc 0,335; (mq 3640 x It 0,001)=mc 3,64. Le volumetrie così ottenuta, deve considerarsi applicabile autonomamente non avendo i terreni continuità fra loro. Le parziali o anche il totale delle volumetrie comunque non permettono una reale edificazione. Peraltro in base allo studio storico culturale redatto in occasione della formazione del Piano Urbanistico Comunale e dallo stesso recepito, per l'individuazione





COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari



## AREA TECNICA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata- Patrimonio-SUAPE

Codice fiscale: 80004890929

P.Iva: 01098920927

& Indirizzo: Via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)

( Tel.: 070/23601 - 304 - 305 - 309

Fax : 070/261908

+ E-mail : [urbanistica@comune.sestu.ca.it](mailto:urbanistica@comune.sestu.ca.it)

dei beni paesaggistici e identitari, i terreni in narrativa sono ricompresi nel perimetro a tutela integrale. In detto perimetro è vietata l'edificazione di nuovi edifici.

Considerato che l'articolo 37 comma 5 del DPR 327/2001 stabilisce “ *I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti* ”..il successivo comma 6 stabilisce ” *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.* ”

Accertato che il regolamento contenente i criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità previsto dal comma 5 dell'articolo 37, non risulta ancora emanato, trova applicazione il successivo comma 6 che nello specifico prevede “ *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.* ”

Per quanto sopra e alla luce di quanto prescritto dall'articolo 37 comma 5 e 6 del DPR 380/2001, si può oggettivamente affermare che i terreni in narrativi non sono edificabili.

### Caratteristiche oggettive dei terreni

la particella 22 del foglio 5, risulta non avere continuità con la particella 45 del foglio 4, in quanto separate dalla strada comunale (in disuso), anche la particella 914 ex 43/a del foglio 4 risulta non avere continuità essendo confinante con altre proprietà.

Al fine della determinazione del più probabile valore venale in libero commercio, si analizza la particella 22 avente una superficie superiore alle altre due, in relazione alla quale è possibile definire dei criteri di valutazione.

### 1° criterio: edificabilità in base all'indice territoriale

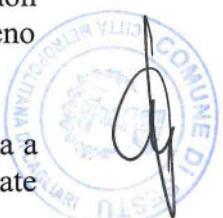
in applicazione dell'indice territoriale dello 0,001 mc/mq, sono insediabili:  
mq 3640 \* 0,001= 3,64 mc.

La suddetta consistenza non consente di sviluppare una superficie che nel rispetto dei parametri minimi edilizi sia effettivamente utilizzabile e conseguentemente valutabile anche in relazione a quanto detto precedentemente circa l'inedificabilità dei terreni.

### 2° criterio: valore venale per comparazione con aree similari

la valutazione per comparazione con aree similari, è possibile con quelle a vocazione e classificazione agricola e per terreni non irrigui, essendo la zona di San Gemiliano non servita da irrigazione. La particella 22, è classificabile nell'ambito delle OMI quale terreno boscato.

In considerazione che la stima del più probabile valore di mercato deve essere ponderata a data certa ovvero al 2021, si effettua una ricerca dal portale della Agenzia delle Entrate



degli atti di compravendita riguardanti terreni simili presenti nelle immediate vicinanze o comunque in contesti quasi omogenei.

1)rogito in data 1 ottobre 2012, bene compravenduto foglio 4 mappale 92 di are 37 e centiare 20 (mq 3720), ricadente in zona H7 del vigente PUC località San Gemiliano, prezzo della compravendita (EURO 18.000,00) valore unitario 4,83 €/mq;

2)rogito in data 26 novembre 2020, bene compravenduto foglio 4 mappale 190 di are 3 e centiare 71 (mq 371) prezzo della compravendita (EURO 1.200,00) valore unitario 3,23 €/mq;

In considerazione che l'analisi di comparazione di uno o più terreni fra loro, deve effettuarsi analizzando le caratteristiche estrinseche e intrinseche proprie di ciascun terreno, caratteristiche che l'estimo codifica in quegli elementi relativi ai fattori ambientali della zona che possono incidere sulla produttività del terreno, e/o suo utilizzo per altri usi, quali:

- la salubrità dell'aria;
  - la topografia (zona di pianura, depressa, montana...);
  - il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
  - natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque);
  - presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno;
  - vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
  - disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;
- Per caratteristiche intrinseche si intendono, invece, tutti quegli elementi specifici del terreno sottoposto a valutazione e che lo differenziano dai fondi contigui e prossimi, quali:
- la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti;
  - la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
  - la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
  - la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche...;
  - presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo;
  - presenza o meno di un fabbricato rurale;
  - presenza di vincoli, ad esempio, di servitù;

Dal confronto dei terreni contemplati nei suddetti rogiti, con quelli oggetto della presente stima, si possono identificare eguali caratteristiche estrinseche e intrinseche, questo lo si evince anche da una analisi puntuale dell'inquadramento satellitare dei terreni.

Ritenuto in considerazione delle situazioni omogenee dei terreni oggetto della ricerca del più probabile valore di mercato, si ritiene assumere a base del calcolo estimativo in una prima fase di calcolo il valore medio dei costi unitari previsti nei suddetti rogiti, in quanto il valore medio appare congruo in presenza della compravendita di cui al rogito in data 26/11/2020, potrebbe essere influenzato dal fatto che trattasi di un terreno pertinenziale di un fabbricato compravenduto.

Successivamente applicare un deprezzamento in funzione del vincolo di inedificabilità assoluta ma nella giusta considerazione dalla peculiarità che i terreni risultano in vicinanza al Sagrato della chiesa campestre in onore del Santo Gemiliano. Peculiarità a valere quale caratteristica intrinseca che può essere presa in considerazione nel giudizio estimativo capace di incidere nel valore di mercato di detti terreni rispetto al quello che si avrebbe per altri terreni aventi pari superficie ma diversamente localizzati.





COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari



## AREA TECNICA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata- Patrimonio-SUAPE

Codice fiscale: 80004890929

P.iva: 01098920927

& Indirizzo: Via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)

( Tel.: 070/23601 - 304 - 305 - 309

► Fax : 070/261908 + E-mail : [urbanistica@comune.sestu.ca.it](mailto:urbanistica@comune.sestu.ca.it)

Determinazione del valore unitario a mq.

1) Il valore unitario medio è determinato nella misura di  $(4,83+3,23)*1/2=4,03\text{€}/\text{mq}$ , che per opportunità lo si arrotonda per difetto in 4,00 €/mq, si ritiene discrezionalmente che la presenza nella particella 22, dei sovrassuoli costituiti dalle piante di alto fusto, che il loro valore scaturente nella trasformazione in legnatico, sia assorbito nel valore medio unitario come sopra determinato;

2) Il deprezzamento sul valore medio unitario, in relazione alla non edificabilità dei terreni lo si reputa congruo nella misura del 50%, considerato che un terreno inedificabile non risulta appetibile sul mercato immobiliare:

valore unitario medio pari a 4,00€/mq – 50% = 2,00€/mq;

3) L'incremento del valore unitario medio deprezzato, per la peculiarità precedentemente descritta, lo si reputa individuabile nella maggiorazione di € 0,80 /mq pari alla percentuale del 40%

valore unitario medio deprezzato pari a 2,00€ + maggiorazione di 0,80= 2,80 €/mq.

In applicazione del valore unitario di mercato di 2,80€/mq i terreni oggetto del giudizio di stima viene stabilito in:

foglio 4 mappale 45 di mq 485 x € 2,80/mq= € 482,20

foglio 5 mappale 22 di mq 3640 x € 2,80/mq= € 10.192,00

foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335 x 2,80/mq= € 938,00

Avendo analizzato la totalità delle particelle interessate dall'azione di esproprio non conclusa nei termini, si può riepilogare e quantificare in via conclusiva il valore venale dei beni in capo alle ditte catastale in narrativa al fine dell'acquisizione sanante al patrimonio dell'Ente.

Complessivamente i valori dei cespiti è pari a ( 482,00+938,00+10.192,00) = € 11.612,00  
(EURO undicimilaseicentododici/00)

Si allegano alla presente:

- Documento storico culturale con evidenziata zona interdetta all'edificazione;
- visure catastali;
- Inquadramento catastale con evidenziati i terreni oggetto di valutazione e quelli di comparazione;
- Inquadramento urbanistico con evidenziati i terreni oggetto di valutazione e quelli di comparazione;
- Inquadramento satellitare con evidenziati i terreni oggetto di valutazione e quelli di comparazione;
- n. 5 fotografie identificanti le aree ;
- copia dei rogiti richiamati nel presente giudizio di stima. (*sin qui la relazione del 9/02/2021*), di seguito l'integrazione per la quantificazione degli importi dovuti in applicazione dell'articolo 42 bis del DPR 327/2001.



Richiamata la Consistenza delle aree oggetto di acquisizione e contraddistinte catastalmente come segue:

foglio 4 mappale 45 di mq 485;  
foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335;  
foglio 5 mappale 22 di mq 3640.

Complessivamente si ottiene una consistenza di mq 4460.

Richiamato in maniere consequenziale quanto di sposto dall'articolo 42 bis del DPR 327/2001., il valore economico dei cespiti viene integrato come segue:

*comma 1.: (...) indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*

Indennizzo = € 11.612,00 x 10% = 1.161,20 €

*comma 3.: Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.*

*Sulla base del comma 3, stante la caratteristica di non edificabilità reale dei terreni, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale è coincidente con il valore venale in libero commercio (€ 11.612,00).*

Per il periodo di occupazione senza titolo, si calcola quale entità risarcitoria l'interesse del 5% annuo per tutta la durata dell'occupazione illegittima, protrattasi dal 15 dicembre 2002 alla data odierna, per opportunità di calcolo si analizza il periodo gennaio 2003-gennaio 2022 e i mesi da febbraio a giugno 2022, ovvero 19 anni e 5 mesi.

€ 11.612,00 x 5% annuo di interesse = € 11.612,00 \* 19 \* 5 / 100 = 11.031,40 €  
= € 11.612,00 \* 5 / 100 \* 5 / 12 = 241,91 €

importo risarcitorio = (11.031,40 + 241,91) = € 11.273,31.

Riepilogando:

indennizzo non patrimoniale = ..... 1.161,20 €

indennizzo patrimoniale = ..... 11.612,00 €

risarcimento = ..... 11.273,31 €

Complessivamente l'acquisizione sanante comporta un riconoscimento economico nei confronti dei legittimi proprietari dei terreni sopra richiamati, pari a:

(1.161,20 + 11.612,00 + 11.273,31) = € 24.046,51. (ventiquattromilazeroquarantasei/51).

All'importo così determinato e quantificato, deve essere aggiunta l'indennità per il periodo di occupazione legittima, ai sensi dell'articolo 50 del T.U., indennità che risulta depositata alla Cassa Depositi e Prestiti.

foglio 4 mappale 45 di mq 485 = € 562,47;  
foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335 = € 388,5;  
foglio 5 mappale 22 di mq 3640 = € 2.591,37;  
indennità totale = (562,47 + 388,5 + 2.591,37) = € 3.542,34.

**CONCLUSIONE:** l'acquisizione al patrimonio del Comune di Sestu, dei terreni in





# COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari



## AREA TECNICA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata- Patrimonio-SUAPE

Codice fiscale: 80004890929

P.IVA: 01098920927

& Indirizzo: Via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)

( Tel.: 070/23601 - 304 - 305 - 309

Fax : 070/261908

+ E-mail : [urbanistica@comune.sestu.ca.it](mailto:urbanistica@comune.sestu.ca.it)

narrativa comporta un esborso economico di ( 24.046,51 + 3.542,34 ) = **27.570,85** EURO.

&&&&&&

Considerato che l'Ente vanta un credito nei confronti degli aventi causa all'esproprio, per spese di giudizio, come discende dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 04/03/2021, per complessivi EURO 12.238,26.

Dato atto che la relazione estimativa per la quantificazione del più probabile valore venale in libero commercio è stata redatta in data 09/02/2021 e che il credito vantato dall'Ente è stato notificato agli aventi causa nell'agosto del 2017, si rende necessario aggiornare i suddetti valori attraverso il calcolo della rivalutazione monetaria con esclusione della quota interessi.

In applicazione della suddetta rivalutazione, come da allegati alla presente, il valore complessivo dei cespiti precedentemente determinati si attesta in:

€ 12.471,29, che per opportunità di calcolo lo si arrotonda in € 12.471,00, conseguentemente i valori in applicazione dell'art. 42 bis DPR 327/2001, si attestano in:

*indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*

Indennizzo = € 12.471 x 10% = 1.247,00 €

Per il periodo di occupazione senza titolo, si calcola quale entità risarcitoria l'interesse del 5% annuo per tutta la durata dell'occupazione illegittima, protrattasi dal 15 dicembre 2002 alla data odierna, per opportunità di calcolo si analizza il periodo gennaio 2003-gennaio 2022 e i mesi da febbraio a giugno 2022, ovvero 19 anni e 5 mesi.

$$\begin{aligned} \text{€ } 12.471,00 \times 5 \% \text{ annuo di interesse} &= \text{€ } 12.471,00 * 19 * 5 / 100 = 11.847,45 \text{ €} \\ &= \text{€ } 12.471,00 * 5 / 100 * 5 / 12 = 259,81 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{importo risarcitorio} = (11.847,45 + 259,81) = \text{€ } 12.107,26.$$

Riepilogando:

indennizzo non patrimoniale = ..... 1.247,00 €

indennizzo patrimoniale = ..... 12.471,00 €

risarcimento = ..... 12.107,26 €

Complessivamente l'acquisizione sanante comporta un riconoscimento economico nei confronti dei legittimi proprietari dei terreni sopra richiamati, pari a:

(1.247,00 + 12.471,00 + 12.107,26) = **€ 25.825,26**, che si arrotonda per difetto in **€ 25.825,00** (venticinque mila ottocentoventicinque).

L'aggiornamento del credito vantato dall'Ente viene rivalutato in € 13.351,94 che per opportunità di calcolo lo si arrotonda in € 13.352,00.

Sulla base di quanto deliberato con l'atto di Giunta Municipale n. 32/2021, la



compensazione si attesta in : € 25.825,00 - € 13.352,00 = € 12.473,00 a favore delle ditte espropriate.

**In considerazione che non tutte le ditte catastali hanno partecipato all'azione di causa nei due gradi di giudizio, il credito vantato dall'Ente viene ripartito pro-quota fra tutti gli attori proponenti la causa.**

Accertato che alcuni eredi discendenti dalle ditte catastali non hanno un valido titolo giuridico in funzione del quale è possibile riconoscere loro quanto spettante, le somme corrispondenti vengono quantificate ma non erogate in attesa che siano regolarizzate le loro posizioni giuridiche con le opportune rettifiche e/o integrazioni di successione.

Il riparto delle spettanze e della compensazione del credito viene riportato nell'allegato alla presente, che risulterà articolato nel seguente modo, l'importo determinato per l'acquisizione sanante viene diviso per la consistenza catastale complessiva e l'importo unitario che si ottiene viene moltiplicato per la consistenza di ciascuna particella da acquisire a detto importo e per le sole ditte coinvolte nel recupero del credito vantato dall'Ente viene effettuata la compensazione.

Inserendo i rispettivi importi si determina:

-importo acquisizione sanante € 25.825,00;  
-consistenza catastale complessiva mq 4460;  
-importo unitario a mq (25.825/4460)= 5,790358744394619 €/mq

**Importo acquisizione sanante per ciascuna particella:**

-foglio 4 mappale 45 di mq 485\* 5,790358744394619=€ 2.808,32399103139;  
-foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335 \* 5,790358744394619= € 1.939,770179372197;  
-foglio 5 mappale 22 di mq 3640 \* 5,790358744394619= € 21.076,90582959641.  
( 2.808,32399103139 + 1.939,770179372197 + 21.076,90582959641)= 25.825€

Analogamente si determina il credito dell'Ente in capo ad ogni particella:

-credito Ente € 13.352,00;  
-consistenza catastale complessiva mq 4460;  
-importo unitario a mq (13352/4460)= 2,99372197309417 €/mq

**Importo credito Ente per ciascuna particella:**

-foglio 4 mappale 45 di mq 485 \* 2,99372197309417=€ 1451,955156950673;  
-foglio 4 mappale 914 (ex 43/a) di mq 335 \* 2,99372197309417=€1002,896860986547;  
-foglio 5 mappale 22 di mq 3640 \* 2,99372197309417=€ 10.897,14798206278;

( 1451,955156950673 + 1002,896860986547 + 10.897,14798206278)=13.352€

Allegati:

- Visure Catastali
- Immagini satellitari
- stampe Istat rivalutazione monetaria
- n. 3 prospetti di riparto importo Acquisizione Sanante e Credito Comune
- Riepilogo competenze.

Si rassegna la presente quantificazione e si trasmette all'Amministrazione Comunale per gli adempimenti di competenza.



(Geom. Giovanni Antonio Mameli)  
RESPONSABILE DEL SETTORE

GM/GM

