



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO



CITTÀ
METROPOLITANA
DI CAGLIARI



Comune di Capoterra
Città Metropolitana di Cagliari

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

MISSIONE 5: Infrastrutture sociali, famiglie,
comunità e terzo settore. Componente 2 –
Investimento 2.2: Piani Urbani Integrati

COMUNE DI CAPOTERRA
Città Metropolitana di Cagliari

Riqualificazione e valorizzazione del sistema costiero quale
centro di rigenerazione urbana dei quartieri litoranei

CUP G42F21000110006. CIG DERIVATO A05169D425

PERIZIA DI VARIANTE

DIRETTORE DEI LAVORI Ing. Antonio CINGOLANI	IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Enrico Concas 
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Ing. Enrico CONCAS	
IMPRESA ESECUTRICE: Ser.Lu. Costruzioni S.R.L. - C.F./P. IVA 02689470926 Via Eleonora d'Arborea - 09125 Cagliari serlu@pec.it	
Collaborazioni: Ing. Fabrizio Cadeddu, ispettore di cantiere Arch. Stefano Lecca, assistente al RUP Ing. Roberto Angius, progettazione impianto illuminazione pubblica	

Piano Particellare d'esproprio
Relazione

ELABORATO: I				SCALA:	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
		05/2026			



INDICE

INDICE	1
1. STIMA INDENNITÀ DI ESPROPRIO	2
1.1 Normativa e documentazione di riferimento	2
1.2 Accertamento, descrizione, quantità e classificazione.....	2
1.3 Criteri di stima	2
1.4 Calcolo delle indennità.....	3
1.5 Metodologia estimativa adottata per la valutazione delle aree	4
1.6 Conclusioni	5



1. STIMA INDENNITÀ DI ESPROPRIO

1.1 Normativa e documentazione di riferimento

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà sarà determinata secondo il disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 come modificato dal D.lgs 302/2002 ed in applicazione della Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001 medesimo, nonché dalla Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181 che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione dell'opera sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dagli elaborati di progetto dai quali è stato possibile individuare gli ingombri delle opere con rototraslazione dal sistema UTM (WGS84) - Fuso 33 - Emisfero Nord al sistema Cassini-Soldner oltre ad una puntuale rototraslazione su ortofoto di rilievo NA-DIR-SAPR al fine di meglio ottimizzare la georeferenziazione tra i due sistemi di riferimento.

1.2 Accertamento, descrizione, quantità e classificazione

Al fine di individuare le aree interessate, il progetto nel suo complesso è stato georeferenziato e sovrapposto alle mappe catastali aggiornate individuando in tal modo gli ingombri.

Per individuare le aree oggetto di occupazione con i nuovi interventi, si è proceduto alla sovrapposizione delle planimetrie di progetto, individuando le aree strettamente necessarie alla realizzazione dell'opera, con il reticolo catastale del territorio comunale interessato ovvero, la tratta in oggetto ricade interamente nel Comune di Capoterra.

La destinazione urbanistica delle aree interessate dalla realizzazione delle opere è stata accertata mediante la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti nel comune interessato.

Le risultanze sono esposte nel prosieguo di questa relazione, nella quale viene data anche evidenza della tipologia di immobili da espropriare e/o occupare temporaneamente e/o asservire e della loro valorizzazione ai fini indennitari.

1.3 Criteri di stima

La determinazione dei valori da attribuire agli immobili interessati dall'espropriazione prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta



la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

Per accertare detti valori si è proceduto, mediate accordo di collaborazione prot. 4448042 del 28/10/2025 con l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, all'acquisizione di "Relazione di stima del valore dei terreni oggetto di esproprio" con puntuali indagini sul territorio, e approfondimenti in loco.

1.4 Calcolo delle indennità

Le indennità sono state calcolate partendo da una prima analisi sullo stato dei luoghi, la quale ha messo in luce come molte particelle catastali, a causa dei fenomeni di erosione costiera, ricadano ormai in mare. Inoltre, la totalità delle particelle catastali interessate dall'intervento, ricadono all'interno del vincolo conformativo di inedificabilità della fascia di 150 metri dal mare tutelata dalla Legge Regionale 9 marzo 1976, n. 10, Art. 11, rendendo di fatto tutti i terreni interessati non edificabili o già a destinazione d'uso viabilità.

Alla luce delle premesse di cui sopra, il calcolo delle indennità è stato eseguito nel seguente modo:

Analisi generale del mercato

L'Agenzia delle Entrate semestralmente pubblica il proprio rapporto immobiliare nel quale esamina ed espone i dati e le tendenze del mercato immobiliare del segmento considerato (residenziale, commerciale, terziario ecc.) sulla base dei risultati registrati nel precedente periodo di osservazione.

Analisi del segmento di mercato di riferimento

L'esame degli atti di compravendita delle aree con destinazione urbanistica H, sottozona H3, e con destinazione a "Spiaggia", dei Comparti L28 (abitato "Maddalena Spiaggia") e L26 (abitato "Frutti d'Oro"), ubicati nella zona di mercato omogeneo OMI E1 (Frutti d'Oro, La Maddalena, Torre degli Ulivi), rilevati nel precedente triennio, ha consentito di accertare la totale assenza di atti di trasferimento per tale categoria di suoli.



Di conseguenza non è possibile giungere alla determinazione del valore di tali aree con un metodo estimativo diretto di tipo comparativo con dei beni comparabili simili, dei quali è certo il prezzo di recente compravendita.

Per la loro valutazione, si dovrà pertanto ricorrere ad una metodologia di tipo indiretta, con le considerazioni svolte di seguito, essendo il mercato dei terreni una domanda derivata da quella dei fabbricati che su di essi è possibile edificare.

1.5 Metodologia estimativa adottata per la valutazione delle aree

I valori unitari di mercato per aree con destinazione urbanistica “H3” e “spiaggia” non possono essere stabiliti attraverso indagini ed osservazione di mercato dirette, ma possono essere determinati e apprezzati con metodologie indirette, attraverso l’elaborazione statistica dei dati del mercato residenziale dell’ultimo triennio del segmento immobiliare preponderante nel medesimo comparto urbanistico.

Infatti, si può osservare che in un comparto urbanistico le aree destinate a usi collettivi, come quelle da valutarsi, forniscono quella dotazione di servizi e/o infrastrutture necessaria alla qualificazione della città e all’esistenza stessa delle aree cosiddette edificabili, come avviene in un lotto edificato dove la parte accessoria, generalmente sfruttata come giardino, parcheggio o percorsi, è priva di una propria autonomia rispetto all’area di sedime, essendo le due parti – area di sedime e area accessoria - in un rapporto essenziale ed imprescindibile che le rende giuridicamente ed economicamente indistinguibili.

Se si ipotizza per le aree in valutazione, lo stesso legame funzionale, giuridico ed economico che lega l’area di sedime del fabbricato alla sua area accessoria, il valore dei beni può essere determinato applicando i criteri e i coefficienti di ragguaglio definiti dall’allegato “C” al DPR 138/98.

Per quanto sopra descritto, sulla base della suddetta correlazione esistente tra il valore delle aree e il valore del prodotto edilizio sulle stesse legalmente realizzabile, secondo le dinamiche del mercato immobiliare attuale, il valore delle aree in argomento può essere determinato, in dettaglio, attraverso le seguenti fasi operative:

1. Indagini nel mercato residenziale nella Zona OMI E1 e costituzione del campione;
2. Analisi dei valori di compravendita del campione di immobili residenziali relativi alla zona OMI E1;
3. Determinazione del valore unitario dell’area urbana oggetto di valutazione attraverso l’assimilazione di queste alle superfici pertinenti residenziali.

Per il dettaglio delle fasi su dette si rimanda alla stima all’attualità del valore di mercato delle porzioni di particelle catastali da destinarsi a pista ciclabile, così come da accordo di collaborazione con l’Agenzia delle Entrate prot. 4448042 del 28/10/2025.



1.6 Conclusioni

In esito alle considerazioni fin qui svolte, si ritiene opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno portato alla determinazione del valore venale delle aree, con riferimento all'attualità, oggetto della relazione di stima.

Il Comune di Capoterra, ha chiesto, all'Ufficio della Direzione Provinciale di Cagliari dell'Agenzia delle Entrate, la stima all'attualità del valore di mercato delle aree oggetto di esproprio per pubblica utilità per la realizzazione della "Riqualificazione e valorizzazione del sistema costiero quale centro di rigenerazione urbana dei quartieri litoranei" PNRR M5C2I2.2.

Tutte le particelle sono intestate a soggetti privati.

È stato svolto un preventivo sopralluogo esterno c/o le aree in parola, alla presenza dei Funzionari tecnici responsabili dell'Amministrazione Comunale, al fine di accertare la localizzazione generale e di dettaglio, nonché le condizioni delle aree al contorno. Le principali immagini dello stato dei luoghi, aggiornate al mese di aprile 2024, ritenute pertinenti ed esaustive sono state reperite attraverso la piattaforma Google maps, Google Earth o equivalenti.

Le ulteriori caratteristiche fisiche e morfologiche sono state inoltre accertate sinteticamente attraverso la propria piattaforma multifunzione denominata SIT.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite risulta che i beni ricadono all'interno della fascia dei 300 dalla linea della battigia e sono quindi insuscettibili di edificazione per uso residenziale. Sussistono particolari limitazioni/vincoli di natura paesaggistica, definite per legge e dal PPR, dal rischio di presenze archeologiche (Frutti d'Oro Reperti e Sito sommerso) e in parte da pericolosità da inondazione costiera. Non risultano presenti servitù attive o passive, e non risultano contratti di locazione attualmente in essere.

Per le aree in argomento si è proceduto alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, assimilandole ad una superficie pertinenziale residenziale scoperta di grandi dimensioni degli immobili residenziali di quartiere, alla quale si possono applicare i criteri e i coefficienti di ragguaglio definiti dall'allegato C al DPR 138/98.

Il più probabile valore attuale di mercato, con la seguente ripartizione per singola particella o porzione di questa risulta essere:

Valore unitario dell'area pertinenziale al comparto di appartenenza **€/mq 10,32**



Figura 47: Calcolo delle indennità di esproprio

Figura 47: Calcolo delle indennità di esproprio								
FOGLIO	MAPPALE	CATASTALE	URBANISTICA	MQ TOTALI PARTICELLA	PARTICELLE DERIVATE	MQ	€/MQ	IMPORTO
27	887	PASCOLO 3	H3	18 100,00				
		Sup. da espropriare			a	2 584,00	10,32 €	26 666,88 €
		NON OGGETTO DI ESPROPRIO			b	15 516,00		
27	971	INCOLTO STERRATO	C2* - VIABILITA'	440,00				
		Sup. da espropriare			a	395,00	10,32 €	4 076,40 €
		NON OGGETTO DI ESPROPRIO			b	45,00		
27	1956	PASCOLO 3	C2* - VIABILITA'	3 299,00				
		Sup. da espropriare				106,00	10,32 €	1 093,92 €
		NON OGGETTO DI ESPROPRIO				3 193,00		
27	1957	PASCOLO 3	C2* - VIABILITA'	12 778,00				
		Sup. da espropriare			a	229,00		
		Sup. da espropriare			b	53,00		
		NON OGGETTO DI ESPROPRIO			c	12 496,00	10,32 €	2 910,24 €
TOTALE DA ESPROPRIARE								34 747,44 €
TOTALE A DISPOSIZIONE								49 323,09 €
ALTRE SPESE E ONERI								14 575,65 €