



CONSORZIO DI BONIFICA DELLA  
SARDEGNA CENTRALE NUORO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

**INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO  
NEL BACINO DEL FIUME CEDRINO  
A VALLE DELLA DIGA DI PEDRA E' OTHONI**

**2° Stralcio**

**CUP I99H11000250002, CIG 5738041D37**

**PROGETTO ESECUTIVO**

**Tav.M**

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIOP**

.	.	.	.	.	.	B
.	.	.	.	.	.	A
Data :	Dis.	Verif.	Appr.	Descrizione modifiche		

DATA_1_EMISSIONE	DIS.	VERIF.	APPR.	DIMENSIONI	SCALA	NOME_FILE
Data : Luglio 2015			.			M- piano particellare esproprio

I progettisti:

ING. MADDALENA IDILI

DOTT. AGR. SARAH PODDIGHE

Il RUP

ING. ANTONIO MADAU

**Dottore Agronomo**  
**Sarah Poddighe**  
**Via Mercato 7/b**  
**07018 – Pozzomaggiore (SS)**  
**PCF: PDDSRH74H57I452D**  
**Piva: 02166370904**

## **RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRI**

### **Premessa**

La sottoscritta Dottore Agronomo Sarah Poddighe redige la presente relazione allegata al Piano Particellare di esproprio per la valutazione delle aree e delle indennità di esproprio dei terreni ricadenti nella zona interessata dal progetto **“Interventi di mitigazione del rischio idraulico nel bacino del fiume Cedrino a Valle della diga di Pedra e’ Othoni”**.

Il piano particellare degli espropri è redatto in base alle mappe catastali aggiornate e in base alla visita eseguita in loco in data 26/05/2014. Le informazioni riportate nel presente piano e lo stato di fatto descritto è perciò riferibile alla predetta data.

Il piano è corredata dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, ed è corredata 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 all'esproprio si trovano in comune di Orosei e sono distinte al nuovo Catasto Terreni al foglio 25, foglio 28, foglio 29 e foglio 30 e si trovano a ridosso dell'attuale argine che costeggia il lato destro del fiume Cedrino fino alla foce, nella parte a valle del ponte romano sulla Strada Statale 125. Parte degli espropri verrà realizzata anche nella parte a monte dello stesso ponte per una lunghezza di circa 110,00 ml. da questo. L'esproprio viene eseguito per i lavori che interessano la realizzazione di un sopralzo dello stesso argine.

Dalle visure catastali risulta che le particelle catastali sono di proprietà privata, per la maggior parte, e in parte di proprietà demaniale. Queste ultime non rientrano nel piano di esproprio e per loro non viene computata nessuna indennità.

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”.

## **Elaborato Planimetrico**

Al piano di esproprio viene allegato un elaborato grafico in cui viene utilizzata la mappa catastale aggiornata vigente presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro (Catasto Terreni). Tale elaborato riporta fedelmente i disegni progettuali e l'ingombro attuale dell'opera.

Per ottenerla si è proceduto come segue. Sovrapposizione degli elaborati di progetto con gli elaborati catastali. Le carte, georeferenziate sullo stesso sistema di coordinate, permettono una precisa corrispondenza. Questo ha fatto capire che parte dell'opera attuale risulta inserita nelle mappe catastali, mentre la restante parte è da inserire. Si è poi tracciato quindi l'ingombro attuale dell'opera con una linea nera continua e l'ingombro futuro con una linea rosso continua.

La differenza tra le due linee rappresenta l'area di esproprio.

Tale elaborato indica planimetricamente tutti i punti od elementi necessari per permettere all'espropriando ed al responsabile del procedimento di individuare su carta lo stato dei luoghi.

## **Elenco ditte**

L'elenco ditte 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. Problema importante riguarda la veridicità delle informazioni contenute nel data base catastale, che non sempre corrispondono alla realtà per la mancata legittimazione di alcuni passaggi in atto tra vivi o per decesso del proprietario. E quindi necessario approfondire successivamente la reale corrispondenza dei dati necessaria per la notifica dei dati di esproprio.

## **Calcolo dell'indennità unitaria**

L'indennità di esproprio è determinata in base al criterio del Valore Agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate nel fondo. Il territorio in esame è caratterizzato da piccoli appezzamenti familiari con la prevalenza di specie arboree quali gli agrumeti, i frutteti e i vigneti. Presenti anche l'orto familiare e alcuni appezzamenti dediti alla coltivazione di specie da granella. L'ordinarietà della zona è comunque rappresentata dal piccolo appezzamento terriero (media della zona 3000,00 mq) con coltivazione disetanea di specie arboree come agrumi e consociate la vite e l'orto stagionale. Quasi assente il pascolo.

Per il calcolo dell'indennità si è calcolato il valore medio dell'ettaro di terreno.

Il calcolo di tale valore cambia a seconda che si tratti di specie arboree poliannuali o di specie annuali.

Per le specie poliannuali possiamo associare il valore dell'agrumento a quello del frutteto nel calcolo. Infatti, nella maggior parte delle analisi economiche tali colture vengono associate. Stesso metodo di calcolo, ma con valori diversi, viene utilizzato per il vigneto.

Per il calcolo del valore del terreno si deve valutare separatamente il Valore del Suolo e il Valore del Soprasuolo.

Attualmente la normativa prevede che il calcolo dell'indennità di esproprio venga effettuato tramite il Calcolo del Valore di Mercato del bene stesso e non più tramite l'utilizzo del Valore Agricolo Medio (VAM) ricavato dalle tabelle che ogni venivano pubblicate dalla Commissione provinciale Espropri.

Per il calcolo del valore di mercato è quindi necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali beni vengono poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Per trovare dei dati veritieri sul mercato fondiario, si è ricorsi ai dati che annualmente vengono pubblicati dall'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). Tali dati sono pubblici e vengono ricavati da indagini che l'Ente stesso effettua sul territorio e sugli atti che sanciscono il passaggio tra vivi di beni (le indagini vengono svolte tra i semplici cittadini che hanno stipulato atti in nell'anno in corso, presso i noti e presso gli istituti di credito).

Per la regione agraria della collina litoranea del nuorese per esempio, per quanto riguarda l'agrumento, riscontriamo una media dei valori pari a € 18,5 mila euro ad ettaro (con valori massimi di € 47,5 e valori minimi pari a € 10,2 per ettaro). Tali differenze sono dovute alla giacitura dell'impianto ma soprattutto alla sua produttività e governabilità (sesto di impianto, presenza di impianto di irrigazione, meccanizzazione dei lavori). Dati ancora non pubblicati ma disponibili presso INEA stabiliscono per la regione agraria 9112 che comprende i comuni di Orosei, Onifai, Loculi, Irgoli e Galtellì un valore medio pari a 20.500,00 € di suolo. Questo valore rappresenta il valore di partenza nel calcolo dell'indennità di esproprio.

Al valore del suolo va aggiunto il valore del soprasuolo che si sceglie di calcolare per semplicità assumendo tutti gli agrumenti considerati come coetani e stabilendo un'età media per gli stessi. Il metodo di calcolo utilizzato è quello del *metodo di costo* (o *metodo dei redditi passati*). Tale metodo consiste nel posticipare di  $m$  anni il Valore del suolo e sommare tutte le spese sostenute dall' anno zero all' anno  $m$  (al netto degli eventuali ricavi).

Per quanto riguarda le colture erbacee il valore unitario viene calcolato valutando sempre il valore del suolo e valutando il valore di mercato del prodotto presente al netto dei relativi costi.

Si precisa ulteriormente che gli impianti sono impianti familiari, mancano quindi di tutti quegli apprestamenti presenti in un impianto "industriale" e che alcuni appezzamenti sono promiscui.

In tal caso si è considerata la coltura prevalente nella zona e la coltura prevalente nello stesso terreno, che si è riscontrato essere l'agrumento.

Nel calcolo del soprassuolo non rientrano altri costi aggiuntivi (di recinzioni o muri a secco per esempio). Non rientrano altresì indennità relative a manufatti in quanto nessun manufatto è presente.

Si prevedono inoltre i costi per un eventuale frazionamento delle aree e l'inserimento in mappa dell'opera.

In base a quanto detto si valuta che valori congrui unitari (quindi a mq.) delle colture presenti siano quelli riportati nella tabella allegata alla presente.

Pozzomaggiore, giugno 2014-06-24

	DITTA	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE (mq.)	QUALITA'	CLASSE	ZONA URBANISTICA	SUP. DA ESPROPRIARE (mq.)	COLTURA EFFETTIVA	INDENNITA' UNITARIA €/mq.	INDENNITA' DI ESPROPRIO
<b>Tratto B</b>											
1	Piccolino Francesca	28	302	2411	FRUTTETO	1	H- HF	110	AGRUMETO	4,5	495
2	Carta Silvestro nato a Orosei il 09/03/1912	28	303	1799	AGRUMETO	2	HF	110	AGRUMETO	4,5	495
3	Idini Maria Teresa nata a Sassari il 02/09/1932	28	309	468	AGRUMETO	2	HF	62	INCOLTO	2,25	139,5
4	Patteri Santina nata a Orosei il 31/10/1966	28	304	4110	AGRUMETO	2	HF	290	AGRUMETO	4,5	1305
5	GRISU Paola nata a Orosei il 19/05/1944 CF: CSDLA44FF0C1107	28	305	1886	Frutteto	1		60,3			
	Satta Pira Gina										
	Pira Giovanni										
6	Bua Grazia nata a Orosei il 18/07/1938 CF: BUAGRZ38L58G119B	28	306	1670	SEMINATIVO	2	HF-S3	110	AGRUMETO	4,5	495
	Mula Francesco nato a Orosei il 15/02/1962 CF: MLUFNC62B15G119B										
	Mula Giacomina nata a Nuoro il 24/07/1975 CF: MLUGMN75L64F979V										
	Mula Giovanni nato a Orosei il 07/08/1965 CF: MLUGNN65M07G119L										
	Mula Grazia Maria nata a Nuoro il 18/11/1967 CF: MLUGZM67S58979Q										
	Mula Pierpaolo nato a Nuoro il 24/12/1973 CF: MLUPPL73T24F979R										
	Mula Rosa Rimedia nata a Orosei il 05/09/1963 CF: MLURRM63P45G119S										
7	BREFROTROFIO DI S ANTONIO ABATE IN OROSEI	28	757	43875	SEMINATIVO	2	H3-HF-S3	390	SEMINATIVO	1,7	663
			308	18037	SEMINATIVO	4	S3-HF	470	AGRUMETO	4,5	2115
8	MANCA AGOSTINO	28	131	101	seminativo	5	HF	40	AGRUMETO	4,5	180
	MANCA FRANCESCA										
	MANCA MONSERRATA										
	MANCA SALVATORE										
	RAIS DOLORETTA										
9	PALA FIOMENA	28	132	139	SEMINATIVO	5	HF	80	AGRUMETO	4,5	360
	PALA ROSARIA										
	PALA SEBASTIANO										
	PIRA ANTONIO nato a OROSEI (NU) il 10/12/1944										
	PIRA FRANCESCO nato/a a OROSEI (NU) il 17/02/1942 CF:PRINTN44T10G119G										
	PIRA ROSA nata a OROSEI (NU) il 01/04/1947 CF:PRIRSO47D41G119H										
	PEDDIO SESTO BASILIO nato a DESULO (NU) il 18/03/1934 CF: PDDSTB34C18D287L		141	5169	seminativo	3	H3	220	AGRUMETO	4,5	990
10	SALINAS MAURA nata a GALTELLI (NU) il 29/05/1936SLNMRA36E69D888F	28	485	3955	seminativo	3	H3	90	VIGNETO	4	360
			480	20	seminativo	3	H3	10	SEMINATIVO	1,7	17



20	Lai Matteo nato a Onifai il 17/02/1927	28	171	1430	agrumento	2	E1	52	AGRUMETO	4,5	234
			172	1822	agrumento	2	E1	62	VIGNETO	3,5	217
21	DELOGU MARIA PATRIZIA nata a OROSEI (NU) il 04/07/1957 CF: DLGMPT57L44G119C	28	740	12002	SEMINATIVO	1	E1	205	SEMINATIVO	4,5	922,5
	DESENNA EFISIA nata a OROSEI (NU) il 21/01/1920 CF:DSSFSE20A61G119U										
	NANNI ANTONINO nato a OROSEI (NU) il 05/09/1942 CF:NNNNNN42P05G119Y										
	NANNI FEDERICA nata a NUORO (NU) il 14/12/1982 CF:NNNFRC82T54F979P										
	NANNI GINO nato a OROSEI (NU) il 09/08/1956 CF:NNNGNI56M09G119R										
	NANNI MARIO nato a OROSEI (NU) il 14/11/1945 CF:NNNMRA45S14G119H										
22	CABRAS FRANCESCO DI EFISIO	28	660	1924	SEMINATIVO	2	E1	160	AGRUMETO	4,5	720
	CABRAS GIOVANNI BATTISTA DI EFISIO										
	CABRAS GIUSEPPE DI EFISIO										
	CABRAS MARIANNINA DI EFISIO										
	MUSIO ELVIRA FU BATTISTA										
	PORRU EMANUELE FU GIUSEPPE										
	PORRU GIACOMINA FU GIUSEPPE										
	PORRU GIOVANNU FU GIUSEPPE										
	PORRU PIETRO FU GIUSEPPE										
23	CARTA CATERINA DI MATTEO	28	177	1881	PASCOLO	4	HF-E1	120	AGRUMETO	4,5	540
	SATTA ANTONINO FILOPPANTE FI ANDREA										
24	VACCA ROSINA NATA A OROSEI IL 05/03/1903 CF: VCCRSN03C45G119J	28	178	844	AGRUMETO	2	HF-E1	52	AGRUMETO	4,5	234
25	MARCIONI FRANCESCANNA	28	179	1026	AGRUMETO	2	HF-E1	75	AGRUMETO	4,5	337,5
	PORCU ANTONIO FU GIUSEPPE										
	PORCU FRANCESANGELO FU GIUSEPPE										
	PORCU MONSERRATA FU GIUSEPPE										
	PORCU PAOLO FU GIUSEPPE										
	PORCU ROSARIA FU GIUSEPPE										
	VACCA ANTONIO FU FRANCESCO										
	VACCA CARLO FU FRANCESCO										
	VACCA FRANCESCHINO FU FRANCESCO										
	VACCA MARIANGELA FU FRANCESCO										
	VACCA MARIO FU FRANCESCO										
	VACCA ROSALIA FU FRANCESCO										
	VACCA ROSINA FU FRANCESCO										
	VACCA PASQUALE FU FRANCESCO										
26	GUISO GALLISAI ANTONIA CATERINA	28	311	5532	AGRUMETO	1	HF-E1	195	AGRUMETO	4,5	877,5

27	SANNA GESUINA FU GIOVANNI ANTONIO	28	189	1245	SEMINATIVO	5	HF-E1	62	AGRUMETO	4,5	279
	SANNA BRUNO FU GIOVANNI ANTONIO										
	SANNA FRANCESCO FU GIOVANNI ANTONIO										
	SANNA GIUSEPPE FU GIOVANNI ANTONIO										
	SANNA MARIA LIANA FU GIOVANNI ANTONIO										
	SANNA PAOLO FU GIOVANNI ANTONIO										
	SANNA VANNA FU GIOVANNI ANTONIO										
	VARDEU GIOVANNA ELENA FU ANTONIO VED. SANNA										
28	DALU GIOVANNA FU SALVATORE	28	191	465	SEMINATIVO	2	HF-E1	32	AGRUMETO	4,5	144
	DALU ROSARIA FU SALVATORE										
	DALU SALVATORE FU SALVATORE										
	DALU VERONICA FU SALVATORE										
	MEREU MARIANTONIA FU MICHELE VEDOVA DALU										
	SALU REMEDIA FU SALVATORE										
29	GUISO GIOVANNI FU GIOVANNI	28	314	465	SEMINATIVO	2	HF-E1	30	AGRUMETO	4,5	135
	GUISO GIUSEPPE FU GIACINTO										
	GUISO ALENARDI CONCETTA FU GIUSEPPE										
30	SANNAI GIOVANNI DI PIETRO	28	315	1822	FRUTTETO	1	HF-E1	63	AGRUMETO	4,5	283,5
31	DEIANA MELCHIORRE FU GIOVANNI	28	317	2044	FRUTTETO	1	HF-E1	32	AGRUMETO	4,5	144
	LUPINO EUGENIA FU EMANUELE										
	LUPINO GIULIO FU EMANUELE										
	LUPINO GIUSEPPA FU EMANUELE										
	LUPINO IGNAZIO FU EMANUELE										
32	NANNI ANGELA NATA A OROSEI IL 23/11/1925 CF: NNNNGL25S63G119Z	28	346	220	SEMINATIVO	2	E1	51	AGRUMETO	4,5	229,5
	NANNI ANTONIO NATO A OROSEI IL 10/06/1918 CF: NNNNTN18H10G119S										
	NANNI FRUTTUOSA NATA A OROSEI IL 2/11/1923 CF: NNNFTT23S42G119S										
	NANNI GIOVANNA NATA A OROSEI IL 26/12/1927 CF: NNNGNN27T66G119L										
	NANNI PAOLO NATO A OROSEI IL 13/04/1932 CF: NNNPLA32D13G119U										
	NANNI SALVATORE NATO AD OROSEI IL 20/11/1929 CF: NNNSVT29S20G119B										
	NANNI SEBASTIANO NATO AD ORESEI IL 24/08/1922 CF: NNNSST22M24G119K										
33	NANNI SEBASTIANO NATO A OROSEI IL 22/08/1895	28	321	560	SEMINATIVO	4	E1	130	AGRUMETO	4,5	585
			322	505	SEMINATIVO	2	E1	182	AGRUMETO	4,5	819
			428	15	SEMINATIVO	2	E2	15	AGRUMETO	4,5	67,5
34	MUSIO ELENA DI SEBASTIANO VED. CARAVEL	28	198	3106	SEMINATIVO	4	HF	170	AGRUMETO	4,5	765



41	MULAS VINCENZO NATO AD OROSEI IL 06/03/1958 CF: MLSVCN58C06G119T  MURRU MARIA TERESA NATA A NUORO IL 04/09/1964 CF: MRRMTR64P44F979T	29	178	5402	SEMINATIVO	4	E2	200	PASCOLO	2	400
<b>Tratto A</b>											
42	GUISO GIOVANNI NATO A ROMA IL 29/01/1924 CF: GSUGNN24A29H501L	25	148	827	AGRUMETO	2	HF	317	INCOLTO	1,3	412,1
43	VARDEU ANTONIO NATO A OROSEI IL 10/11/1951 CF: VRDNTN51S10G119A	25	495	108	AGRUMETO	1	HF	40	INCOLTO PRODUTTIVO	1,3	52
	VARDEU EFISIO NATO A OROSEI IL 30/03/1944 CF: VRDFSE44C30G119B										
	VARDEU MARIA PAOLA NATA AD OROSEI IL 16/01/1963 CF: VRDMPL63A56G119X		496	787	AGRUMETO	1	HF	599	INCOLTO PRODUTTIVO	1,3	778,7
	VARDEU MARISA NATA A OROSEI IL 14/05/1956 CF: VRDMRS56E54G119M										
44	SABA FLORIDIO NATO AD ORESEI IL 30/04/1948 CF: SBAFRD48D30G119I	25	494	431	AGRUMETO	2	HF	356	AGRUMETO	4,5	1602
45	CANU MADDALENA NATA A OROSEI IL 18/01/1953 CF: CNAMDL53A58G119O	25	139	1222	AGRUMETO	1	HF	199	AGRUMETO	4,5	895,5
	SABA FLORIDIO NATO A OROSEI IL 30/04/1948 CF: SBAFRD48D30G119I										

totale superficie espropriata tratto A mq.	5833	indennità totale	€ 26.687,50
totale superficie da espropriare mq	7344	costo pratiche di frazionamento per nr. 4 fogli catastali	€ 10.000,00
totale pratica espropri			€ 36.687,50