



COMUNE di ASSEMINI

Provincia di Cagliari

www.comune.assemini.ca.it

Piazza Repubblica - 09032 – ASSEMINI

Tel. 070/949.1- Telefax 070/940.977

AREA TECNICA

Servizio Lavori Pubblici - Espropriazioni

LAVORI DI REALIZZAZIONE “RETE VIARIA IN LOCALITA’ PIRI PIRI – SANTA LUCIA.

Relazione di controdeduzione alle osservazioni riferite all’avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio mediante approvazione del progetto preliminare dei lavori di realizzazione della rete viaria in località Piri Piri Santa Lucia e contestuale adozione di variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’articolo 11 del D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327.

In data 15.10.2015 è stato pubblicato sull’albo pretorio on line l’avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio mediante approvazione del progetto preliminare dei lavori di realizzazione della rete viaria in località Piri Piri Santa Lucia e contestuale adozione di variante al Piano Urbanistico Comunale. Lo stesso avviso, ai sensi dell’articolo 11 del D.P.R. 327/2001, è stato **notificato direttamente a ciascun proprietario** che risulta dai registri catastali a mezzo del messo comunale tra i giorni 2, 3, 4, 5 e 11 novembre 2015.

Entro i termini sono pervenute n° 5 osservazioni da parte dei signori Sanna Francesco e Sanna Antonio (prot. 30183 del 2.12.2015), Scalas Ambrogio e Scalas Maria Bonaria (prot. 30220 del 03.12.2015), Antonio Mereu (prot. 30431 del 7.12.2015), Carboni Pier Paolo (prot. 29480 del 26.11.2015), avvocato Carlo Angioy (prot. 29849 del 30.11.2015), che di seguito si riassumono e si trattano nel dettaglio.

A) Osservazione dei signori Sanna Francesco e Sanna Antonino pervenuta il giorno 02.12.2015 con prot. 30183.

I signori Sanna si dichiarano delusi dalla scelta progettuale in quanto il terreno di loro proprietà (particelle 841 e 842 del foglio 20), viene diviso dal tracciato. Gli stessi, per evitare il frazionamento della proprietà, suggeriscono lo spostamento del tracciato verso i confini delle



particelle 1352, 1353 e 1355 dello stesso foglio 20, fatto questo che darebbe anche continuità alla viabilità urbana già esistente.

L'osservazione non può essere accolta per i motivi che seguono.

La strada in progetto ha la funzione di completare e rendere più agevole il collegamento tra il quartiere Piri Piri - Santa Lucia ed il centro cittadino. Il tracciato previsto in progetto è posto sulla linea di confine tra due differenti zone urbanistiche (zona E agricola e zona PIN4 Santa Lucia), come individuate nel vigente Piano Urbanistico Comunale. Lo spostamento del tracciato come suggerito dai signori Sanna, di fatto comporterebbe che una fascia di terreno della larghezza di circa metri 6,00, posta nella zona "E" Agricola, rimarrebbe interclusa tra la nuova strada e la zona PIN4 Santa Lucia. Riguardo poi al fatto che il terreno di proprietà dei signori Sanna sarebbe diviso in due porzioni, si rileva che la parte "residua" avrebbe una superficie complessiva di circa di m² 100, e che la stessa se richiesto può essere acquisita al patrimonio comunale nell'ambito del medesimo procedimento d'esproprio, atteso che si tratterebbe comunque di reliquato non comodamente utilizzabile.

B) Osservazione dei signori Scalas Ambrogio e Scalas Maria Bonaria pervenuta in data 03.12.2015 con protocollo n° 30220

I signori Scalas Ambrogio (proprietario della particella 2948) e Scalas Maria Bonaria (proprietaria delle particelle 3188 e 3189) propongono la traslazione del tracciato sul confine delle particelle 1352 e 1406, ciò in quanto a loro dire la soluzione predisposta con l'attuale piano particellare d'esproprio renderebbe le porzioni residue assolutamente inutilizzabili, ed inoltre i lotti posti in zona "C" a cui si addosserebbe la nuova strada risultano già serviti dalla via Caravaggio ed una ulteriore strada comprimerebbe gli stessi lotti. Continuano i Signori Scalas facendo rilevare che la proposta da loro formulata comporterebbe un risparmio per la pubblica amministrazione per la eventuale loro rinuncia alla indennità d'esproprio, e permetterebbe alla signora Maria Bonaria Scalas di accorpare la porzione residua delle particelle 3188 e 3189 con le particelle 2933, 2934, 2935 e 2936 di proprietà della stessa, ed al signor Scalas Ambrogio di accorpare il residuo della particella 2948 alla sua proprietà confinante.

L'osservazione non può essere accolta per il seguente motivo.

Il tracciato previsto in progetto dall'Amministrazione Comunale è posto in zona agricola, a ridosso del confine del piano di recupero urbanistico di Piri Piri. La traslazione del tracciato come proposta dai signori Scalas comporterebbe la non giustificabile creazione di una fascia di terreno, della larghezza di circa metri 6,50, ricadente in zona agricola ed interclusa tra la nuova strada ed il confine del PRU Piri Piri, totalmente inutilizzabile a scopi agricoli. Riguardo poi all'annessione delle porzioni residue di terreno come prospettate nell'osservazione, si segnala che le stesse non possono essere effettuate, in primo luogo perché andrebbero a modificare la consistenza del PRU di Piri Piri come approvata ed in secondo luogo perché si tratta di due zone urbanistiche differenti.



C) Osservazione del signor Antonio Mereu pervenuta in data 07.12.2015 con protocollo n° 30431

Di fatto si tratta di una semplice comunicazione in cui si segnala che il terreno interessato dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è interessato da una coltivazione di fiori in serra. Della circostanza si terrà conto in sede di determinazione della indennità da corrispondere.

D) Osservazione del signor Pier Paolo Carboni pervenuta in data 26.11.2015 con protocollo n° 29480

Anche in questo caso non si tratta di una osservazione vera e propria ma di una comunicazione con la quale il signor Carboni prende atto della notifica e conferma la correttezza dei dati catastali indicati nella stessa, richiede inoltre che dalla nuova strada sia previsto un accesso per il proprio terreno.

Si ritiene che la richiesta possa essere accolta e nel successivo grado di progettazione, saranno indicati gli accessi ai terreni attraversati.

E) Osservazione proposta dall'avvocato Carlo Angioy, pervenuta a mezzo PEC il 30.11.2015, protocollo generale 29849 in pari data, per conto dei signori Podda Emilio, Podda Laura, Podda Giuseppa, Podda Giampaolo, Podda Massimo, Podda Nives (erede di Podda Luciano), Podda Pierangela, Bissiri Antonello, Bissiri Carlo, Bissiri Gianna, Bissiri Giuseppina, Carboni Giovanni, Nioi Graziella per Podda Maria Teresa, Nioi Pinangela per Podda Maria Teresa, Podda Laura, Podda Giuseppa, nonché da Podda Giampaolo e Podda Massimo quali eredi di Podda Antonio.

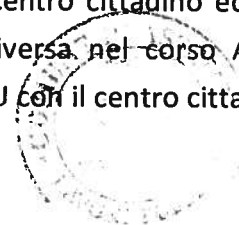
Di fatto si tratta di 5 distinte osservazioni che si trattano di seguito.

Osservazione E1

Esordisce l'avvocato Angioy sostenendo che *"la strada che si vorrebbe realizzare non presenta alcuna utilità in quanto la zona è servita dalla viabilità sia in essere che da realizzare"*. Spiega lo stesso avvocato il precedente assunto con il fatto che *"i terreni degli esponenti sono adeguatamente serviti mentre le aree destinate ad intervento edilizio godono di accesso alternativo e comodamente predisposto dal lato opposto. Pertanto da un lato la viabilità programmata sarebbe dannosa e dall'altro sarebbe priva di utilità"*.

L'osservazione non può essere accolta per i seguenti motivi.

La nuova strada che l'Amministrazione Comunale intende realizzare è finalizzata alla riqualificazione delle aree che ricadono nell'estrema periferia nord ovest dell'abitato e fanno parte del PRU Piri Piri. L'intervento è compreso nel Programma Integrato denominato "Piri Piri Santa Lucia" approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 48/14 del 12.12.1997. In sostanza s'intende completare la rete viaria di collegamento tra il centro cittadino ed il PRU "Piri Piri", per alleggerire il flusso veicolare che attualmente si riversa nel corso Africa e facilitare i collegamenti favorendo con ciò l'integrazione del citato PRU con il centro cittadino.



Osservazione E2

La seconda osservazione verte sull'indennità d'esproprio, e l'avvocato Angioy precisa che *"non è comunque chiaro quale valore verrà riconosciuto in sede di indennità di esproprio e precisamente se sia in previsione la corresponsione dei valori ad area fabbricabile"*. Prosegue l'avvocato Angioy sostenendo che l'Amministrazione comunale *"al fine di risparmiare ingiustamente sui costi di urbanizzazione assoggetterebbe ad esproprio l'area destinata ad interventi agricoli per poi corrispondere la relativa indennità di certo inferiore a quanto necessario erogare per la porzione destinata a ricevere l'attività edilizia"*. Questa ipotesi, secondo l'avvocato Angioy, *"se confermata comporterebbe un ingiusto sacrificio senza alcun beneficio ed anzi determinerebbe indirettamente un vantaggio per i privati le cui aree verranno edificate"*.

L'osservazione non può essere accolta per i seguenti motivi.

La finalità perseguita dall'Amministrazione comunale con la proposta di realizzazione della nuova strada, come già detto, è esclusivamente quella della riqualificazione della zona del PRU di Piri Piri mediante il completamento della rete viaria di collegamento con il centro cittadino, ciò anche per rendere più agevoli i collegamenti e favorire l'integrazione sociale. Non esistono altri motivi e non vi è alcuna possibilità che la nuova viabilità possa favorire l'adiacente zona "PIN4 Santa Lucia" che, per essere edificata necessiterà obbligatoriamente di un piano attuativo d'iniziativa privata, con opere di urbanizzazione (strade, illuminazione pubblica, fognature, ecc.) a totale carico dei privati e con caratteristiche ben diverse dalla semplice strada di collegamento in progetto. Circa il presunto ingiusto risparmio sui costi di urbanizzazione che l'amministrazione andrebbe a conseguire, è appena il caso di accennare che in forza del vigente DPR 327/2001 e della sentenza n° 181 del 10.6.2001 della Corte Costituzionale, l'indennità d'espropriazione deve corrispondere al valore di mercato del bene, ed è *"determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista"*. Ciò significa tra i vari vincoli eventualmente presenti (esclusi quelli preordinati all'esproprio o alla realizzazione delle opere), si dovrà avere riguardo alla destinazione urbanistica dei terreni che nella fattispecie è agricola e non edificabile.

Osservazione E3

Prosegue l'avvocato Angioy osservando che *"le particelle confinanti non interessate dall'occupazione ed esproprio sono destinate ad interventi edilizi ed avranno solamente esse i benefici della prevista viabilità"*.

L'osservazione non può essere accolta per gli stessi motivi esposti al punto precedente.

Si ribadisce solamente che l'intervento non è volto a favorire i terreni adiacenti la nuova strada, o quelli dalla stessa attraversati –anche se a questi sarà garantito l'accesso– ma è esclusivamente finalizzato al completamento della viabilità di collegamento tra diversi quartieri dell'abitato.



Osservazione E4

Con la quarta osservazione l'avvocato Angioy ritiene che *"al fine di equilibrare coerentemente gli interessi sia pubblici (inerenti la realizzazione della rete viaria), sia privati (i lottizzanti da un lato ed i proprietari di aree agricole dall'altro), appare opportuno rivedere la delimitazione delle zone di intervento"*. In particolare, prosegue l'avvocato, *"gli esponenti chiedono che i loro mappali siano anche essi destinati ad interventi edilizi con cambio di destinazione da agricola a residenziale a fronte del sacrificio in termini di superficie che dovrebbero altrimenti sopportare senza alcuna utilità"*.

Anche questa osservazione non può essere accolta per i motivi che seguono.

Il tenore dell'osservazione di cui sopra, ed invero anche delle precedenti, parte dal presupposto che la nuova strada in progetto sia al servizio dell'adiacente zona "PIN4 Santa Lucia" avente caratteristiche edificatorie, ciò a scapito dei terreni immediatamente confinanti che ricadono invece nella zona Agricola. L'assunto non ha fondamento alcuno. Come più volte ribadito, infatti, la finalità perseguita dall'Amministrazione comunale con la strada in progetto è quella del completamento della viabilità di collegamento tra diversi quartieri, nello specifico il PRU Piri Piri con il centro cittadino, che nulla ha a vedere con le aree edificabili della zona "PIN4 Santa Lucia", che potranno trovare reale edificazione solo ed esclusivamente previa predisposizione di un apposito Piano Attuativo con le modalità indicate nello strumento urbanistico vigente. In merito all'opportunità di rivedere le delimitazioni delle zone d'intervento ed al cambio di zona urbanistica dei terreni degli osservanti –da agricola ad edificabile–, è appena il caso di ricordare che nella originaria versione del Piano Urbanistico Comunale la zona edificabile "PIN4 Santa Lucia" aveva una maggiore estensione (comprendeva anche i terreni degli osservanti), ridotta poi fino all'attuale delimitazione a seguito della verifica di coerenza del competente Assessorato della Regione Autonoma della Sardegna.

Osservazione E5

Con la quinta osservazione l'avvocato Angioy ritiene che *"sulla porzione che non viene interessata dall'esproprio è presente un immobile che parrebbe abusivo e pertanto la strada potrebbe essere traslata sull'intera porzione esterna di proprietà degli esponenti i quali avrebbero come conseguenza il solo torto di non avere violato la legge"*.

Anche questa osservazione non può essere accolta per i motivi già espressi al punto precedente, poiché di fatto prosegue con il medesimo presupposto che la strada in progetto abbia quale finalità quella di valorizzare le aree della zona urbanistica "PIN4 Santa Lucia". L'esistenza di un edificio *"sul quale parrebbero essere stati effettuati interventi in violazione delle norme edilizie ed urbanistiche"*, per di più posto al di fuori del tracciato ipotizzato, non ha nel caso in specie alcuna attinenza con le scelte dell'amministrazione che, come già detto, persegue altre finalità con la realizzazione dell'opera pubblica. Detto fabbricato, al più, potrà essere oggetto di verifica da parte del competente settore in merito alle presunte violazioni edilizie citate dall'osservante.

Si ritengono, infine, non meritevoli di commento le gratuite considerazioni contenute nella parte terminale dell'osservazione.



Assemini 03.03.2016



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LAVORI PUBBLICI-ESPROPRIAZIONI**

Dott. Ing. Alessandro Bocchini

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal stroke.