



CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI
Settore Idrico e Viario
Ufficio Unico per le Espropriazioni
Via Cadello 9/b- 09124 CAGLIARI

Al Dirigente del Settore
- - sede - -

RELAZIONE

**Oggetto: Procedura di esproprio dell'area per la realizzazione dell'Istituto di Istruzione Superiore "De Sanctis Deledda" ex "Eva Mameli Calvino" ex "Michelangelo".
Usai Massidda Mario/Città Metropolitana di Cagliari.**

Nella seconda metà degli anni settanta l'Amministrazione Provinciale di Cagliari predispose il progetto e gli atti necessari per la realizzazione della scuola in oggetto, poi approvati con delibera n.1262/12126 del 03/10/1979 dal Comitato Tecnico Regionale dei LL.PP. dichiarando la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dell'opera.

Successivamente il Presidente della Giunta Regionale con il provvedimento n. 5/2281 del 11/12/1979 autorizzò l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione definitiva delle aree.

Tale decreto fu eseguito il 28/02/1980 mediante l'immissione in possesso.

Tra le aree interessate vi erano quelle intestate ai sigg. Massidda Antonio fu Giuseppe e Massidda Giuseppe fu Giuseppe identificate nel Catasto Terreni al Foglio 6 Particelle 36 parte e 45.

Le stesse aree risultano ora censite nel Foglio 6 Particelle 3061 (ex 36 parte) e 45, rispettivamente della superficie di 14.910 m² e 1.160 m².

E' il caso di evidenziare che anche ulteriori particelle furono occupate per la realizzazione dell'Istituto Superiore De Sanctis – Deledda, tra le quali la particella 44 che fu oggetto di contenzioso con i proprietari – Provincia Romana dell'Ordine dei Padri Carmelitani dell'Antica Osservanza - peraltro risolto mediante accordo sulla determinazione degli indennizzi.

Tali indennizzi furono determinati secondo quanto disposto dall'art. 42 bis del DPR 327/2001 a seguito della determinazione dei valori base stabiliti in occasione della stesura della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Considerato che la vertenza in oggetto può essere assimilata a quella suddetta, è probabile che un possibile contenzioso, attesa la notifica dell'Atto di Significazione e Diffida trasmessa dallo Studio

Legale Argiolas nell'interesse di Usai Massidda Mario, possa vedere l'Ente soccombere nell'eventuale contenzioso promosso in Corte d'Appello.

E' opportuno, quindi, valutare quale può essere la somma massima complessiva da corrispondere al proprietario dell'area, determinata secondo quanto disposto dall'art. 42 bis del DPR 327/2001, al netto di eventuali costi accessori (spese legali, ecc), al fine di valutare se addivenire ad un'eventuale accordo transattivo risolutivo.

Considerati congrui i valori unitari utilizzati in occasione della vertenza Provincia Romana dell'Ordine dei Padri Carmelitani dell'Antica Osservanza/Provincia di Cagliari ed applicando i criteri indennitari previsti dal citato art. 42 bis del DPR 321/2007, avremo:

- indennità di occupazione e interessi	€ 411.062,31
- valore dell'area all'attualità	€ 1.980.310,69
- risarcimento patrimoniale	€ 2.752.311,89
- risarcimento non patrimoniale	€ 198.031,07

per un importo totale onnicomprensivo pari ad **€ 5.341.715,96.***

* vedi prospetto di calcolo allegato

La somma suddetta non tiene conto delle spese legali e processuali che necessariamente dovranno essere affrontate se si dovesse optare nel resistere in un eventuale contenzioso.

Recentemente il sig. Usai Massidda Mario ha proposto un accordo transattivo rendendosi disponibile a rinunciare al contenzioso giudiziario a fronte del pagamento di una somma onnicomprensiva pari ad € 3.000.000,00.

E' evidente che tale importo risulta notevolmente inferiore rispetto a quello scaturito dall'applicazione indennitaria prevista dall'applicazione dell'art. 42 bis del DPR 327/2001.

Pertanto, l'accettazione di tale proposta consentirebbe alla Città Metropolitana di Cagliari di cessare l'occupazione illegittima delle aree, perfezionando nel contempo la proprietà delle stesse con stipula di apposito atto di transazione extragiudiziale, limitando notevolmente l'esborso economico.

Ufficio Espropriazioni

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE LEGITTIMA E INDENNIZZO - art. 42 bis

COMUNE DI CAGLIARI Foglio 6 Particella 3061 (ex 36) e Particella 45 - **Usai Mario**

AREA EDIFICABILE Zona Omogenea "G" sottozona G2

Inizio occupazione	28 febbraio 1980
Scadenza dichiarazione pubblica utilità	04 novembre 1984
Superficie particella 3061	mq 14910
Superficie particella 45	mq 1160
Valore unitario al m ²	€ 29,44 (Lire 57.000 al 1980)

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE LEGITTIMA

Superficie	Valore unitario (€/m ²)		Indennità di esproprio
16070	€ 29,44	(particelle 3061 e 45)	<u>€ 473.100,80</u>
		Sommano	€ 473.100,80

CALCOLO OCCUPAZIONE LEGITTIMA E INTERESSI

dal	al	Indennità esproprio rivalutata	Indennità annua (5%)	Interessi (al 30/04/2019)
28/02/1980	31/12/1980	€ 473.100,80	€ 23.655,04	€ 38.008,93
01/01/1981	31/12/1981	€ 561.050,24	€ 28.052,51	€ 43.672,17
01/01/1982	31/12/1982	€ 663.049,17	€ 33.152,46	€ 49.953,70
01/01/1983	31/12/1983	€ 759.390,21	€ 37.969,51	€ 55.314,00
01/01/1984	04/11/1984	€ 838.974,30	€ 41.948,72	€ 59.335,27
TOTALE OCCUPAZIONE		(A) € 164.778,24		
TOTALE INTERESSI SU OCCUPAZIONE			(B) € 246.284,07	
SOMMANO OCCUPAZIONE E INTERESSI (A+B)				(C) € 411.062,31

INDENNIZZO - ART. 42 bis

Valutazione immobile alla scadenza dell'occupazione legittima	€ 838.974,30			
Rivalutazione annua dal 04/11/1984 al 24/09/2020				
Interessi				
dal	al	Valore Immobile	Importo di riferimento	Interessi 5% al 24/09/2020
	04/11/1984	€ 838.974,30	€ 838.974,30	€ 1.506.476,04
04/11/1984	31/12/1984	€ 840.819,12	€ 1.844,82	€ 3.298,18
01/01/1985	31/12/1985	€ 903.880,55	€ 63.061,43	€ 109.588,67
01/01/1986	31/12/1986	€ 938.228,01	€ 34.347,46	€ 57.971,93
01/01/1987	31/12/1987	€ 969.070,04	€ 30.842,03	€ 50.513,33
01/01/1988	31/12/1988	€ 1.016.554,47	€ 47.484,43	€ 75.389,66
01/01/1989	31/12/1989	€ 1.074.498,07	€ 57.943,60	€ 89.098,21
01/01/1990	31/12/1990	€ 1.135.744,46	€ 61.246,39	€ 91.114,49
01/01/1991	31/12/1991	€ 1.195.938,92	€ 60.194,46	€ 86.539,84
01/01/1992	31/12/1992	€ 1.242.580,54	€ 46.641,62	€ 64.716,85
01/01/1993	31/12/1993	€ 1.287.313,44	€ 44.732,90	€ 59.831,79
01/01/1994	31/12/1994	€ 1.332.369,41	€ 45.055,97	€ 58.011,10
01/01/1995	31/12/1995	€ 1.404.317,36	€ 71.947,95	€ 89.038,05

01/01/1996	31/12/1996	€	1.438.020,98	€	33.703,62	€	40.019,59
01/01/1997	31/12/1997	€	1.456.715,25	€	18.694,27	€	21.262,81
01/01/1998	31/12/1998	€	1.474.195,83	€	17.480,58	€	19.008,33
01/01/1999	31/12/1999	€	1.503.679,75	€	29.483,92	€	30.586,54
01/01/2000	31/12/2000	€	1.542.775,42	€	39.095,67	€	38.597,60
01/01/2001	31/12/2001	€	1.570.545,38	€	27.769,96	€	26.027,68
01/01/2002	31/12/2002	€	1.605.097,38	€	34.552,00	€	30.656,62
01/01/2003	31/12/2003	€	1.633.989,13	€	28.891,75	€	24.189,91
01/01/2004	31/12/2004	€	1.660.132,96	€	26.143,83	€	20.578,42
01/01/2005	31/12/2005	€	1.691.675,49	€	31.542,53	€	23.250,73
01/01/2006	31/12/2006	€	1.715.358,95	€	23.683,46	€	16.273,46
01/01/2007	31/12/2007	€	1.759.958,28	€	44.599,33	€	28.415,27
01/01/2008	31/12/2008	€	1.789.877,57	€	29.919,29	€	17.562,21
01/01/2009	31/12/2009	€	1.811.356,10	€	21.478,53	€	11.533,68
01/01/2010	31/12/2010	€	1.843.960,51	€	32.604,41	€	15.877,90
01/01/2011	31/12/2011	€	1.895.591,40	€	51.630,89	€	22.561,99
01/01/2012	31/12/2012	€	1.933.503,23	€	37.911,83	€	14.666,17
01/01/2013	31/12/2013	€	1.941.237,24	€	7.734,01	€	2.605,20
01/01/2014	31/12/2014	€	1.935.413,53	-€	5.823,71	€	-
01/01/2015	31/12/2015	€	1.945.090,60	€	9.677,07	€	2.292,01
01/01/2016	31/12/2016	€	1.956.761,14	€	11.670,54	€	2.179,03
01/01/2017	31/12/2017	€	1.966.544,95	€	9.783,81	€	1.337,57
01/01/2018	31/12/2018	€	1.978.344,22	€	11.799,27	€	1.023,14
01/01/2019	31/12/2019	€	1.984.279,25	€	5.935,03	€	217,89
01/01/2020	24/09/2020	€	1.980.310,69	-€	3.968,56	€	-
TOTALE INTERESSI pari al RISARCIMENTO PATRIMONIALE						(D)	€ 2.752.311,89
VALORE IMMOBILE RIVALUTATO						(E)	€ 1.980.310,69
RISARCIMENTO NON PATRIMONIALE pari al 10% di (E)						(F)	€ 198.031,07
TOTALE INDENNIZZO (D+E+F)						(G)	€ 4.930.653,65

TOTALE DA CORRISPONDERE (Occupazione e Indennizzo)	(C+G)	€ 5.341.715,96
--	-------	----------------



Il Dirigente
 Dott. Ing. Lamberto Tomasi
 (firmato digitalmente)