



COMUNE DI OSSI

Città Metropolitana di Sassari

SETTORE IV - Tecnico - Manutentivo, Edilizia e Urbanistica

Relazione di congruità del valore dei terreni

Località Mesu 'e Montes e Bogomidda

Oggetto della relazione

Valutazione della congruità economica della proposta di vendita acquisita al protocollo comunale n. 0004157 del 25 marzo 2026, relativa ai terreni censiti nel Comune di Ossi al Foglio 27, mappali 79, 80 e 81, e al Foglio 7, mappale 348.

Esito sintetico

Sulla base dei dati documentali disponibili e dei criteri estimativi illustrati, il corrispettivo complessivo proposto di euro 13.000,00 può essere ritenuto congruo e conveniente per l'Amministrazione comunale: euro 10.000,00 per il compendio di Mesu 'e Montes ed euro 3.000,00 per il mappale di Bogomidda. La conclusione è subordinata alle verifiche catastali, ipotecarie, urbanistiche e vincolistiche indicate al paragrafo 9.

1 Incarico e finalità

La presente relazione è predisposta a supporto del procedimento di acquisizione al patrimonio comunale. La stima verifica se il prezzo richiesto sia coerente con le caratteristiche dei beni, con le limitazioni legali e urbanistiche, con l'utilità pubblica perseguita e con il valore strategico che i terreni assumono per il Comune.

La valutazione non attribuisce all'iscrizione UNESCO, di per sé, un autonomo effetto edificatorio o un premio commerciale. Per Mesu 'e Montes l'interesse archeologico incrementa l'utilità pubblica dell'acquisizione, mentre il regime di tutela riduce le ordinarie possibilità di trasformazione e quindi comprime il valore di mercato privato.

2 Documentazione esaminata

- proposta di vendita del sig. Giovanni Gaspa, acquisita al protocollo comunale n. 0004157 del 25 marzo 2026, corredata da estratti del Geoportale comunale e fotografie;
- schema di deliberazione consiliare avente a oggetto l'acquisizione dei terreni in località Mesu 'e Montes e Bogomidda;
- dati catastali, destinazioni urbanistiche e programmi pubblici riportati nello schema di deliberazione;
- documentazione ufficiale UNESCO relativa al bene seriale Funerary Tradition in the Prehistory of Sardinia – The domus de janas e alla componente Necropolis of Mesu 'e Montes;
- Piano urbanistico comunale pubblicato dal Comune di Ossi e quadro normativo del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



COMUNE DI OSSÌ

Città Metropolitana di Sassari

SETTORE IV - Tecnico - Manutentivo, Edilizia e Urbanistica

3 Identificazione e consistenza

Immobile	Qualità catastale	PUC	Superficie m ²	Prezzo proposto
Mesu 'e Montes F. 27 m. 79	Seminativo	Zona E	18.289	€ 10.000 complessivi
Mesu 'e Montes F. 27 m. 80	Incolto sterile	Zona E	4.055	€ 10.000 complessivi
Mesu 'e Montes F. 27 m. 81	Seminativo	Zona E	9.889	€ 10.000 complessivi
Bogomidda F. 7 m. 348	Seminativo	Zona H	799	€ 3.000

La superficie complessiva dei tre mappali di Mesu 'e Montes è pari a 32.233 m², ossia 3,2233 ettari. Il riferimento a «circa 4 ettari» contenuto nella proposta deve pertanto intendersi come indicazione approssimativa e non come consistenza catastale.

4 Inquadramento archeologico urbanistico e funzionale

4.1 Mesu 'e Montes

I mappali 79, 80 e 81 del foglio 27, confinano con la proprietà comunale interessata dalla necropoli di Mesu 'e Montes e, secondo lo schema di deliberazione, ricadono nell'area oggetto di ricerche e rinvenimenti archeologici. La necropoli è una componente del sito seriale UNESCO iscritto nel 2025; la scheda cartografica UNESCO indica per la componente una proprietà iscritta di 6,57 ettari e una zona tampone di 471,81 ettari.

La classificazione urbanistica indicata è zona E. Alla destinazione agricola si sovrappone il regime di tutela archeologica dichiarato nel procedimento. Tale regime limita scavi, trasformazioni e interventi non previamente autorizzati, riducendo l'utilità economica ordinaria del fondo. Al tempo stesso, per il Comune, la continuità con l'area archeologica, la gestione unitaria, la ricerca, la conservazione, l'accessibilità e la fruizione pubblica producono un'utilità specifica.

4.2 Bogomidda

Il mappale 348 del foglio 7 è indicato in zona H₂ e confina con i terreni comunali sui quali insiste il depuratore. La finalità dell'acquisizione è rendere possibile o agevolare il futuro adeguamento dell'impianto, già ritenuto necessario nella documentazione di pianificazione richiamata dallo schema di deliberazione. Il valore per il Comune è quindi prevalentemente funzionale e complementare rispetto all'infrastruttura esistente.

5 Criterio e metodo di valutazione

Il criterio assunto è il più probabile valore di mercato alla data della relazione, integrato dal valore complementare quando il bene, per posizione e rapporto con proprietà pubbliche adiacenti, presenta una utilità specifica non riproducibile con equivalenti terreni agricoli generici.

In assenza, negli allegati, di atti notarili comparabili puntualmente verificati e omogenei, si adotta una stima sintetico-parametrica prudenziale. I valori unitari non costituiscono valori agricoli medi ai fini espropriativi né quotazioni OMI, ma parametri tecnici di riconciliazione fondati su destinazione, qualità catastale, consistenza, accessibilità desumibile dalle mappe, limitazioni di tutela e utilità pubblica.

6 Valutazione del compendio Mesu 'e Montes

Il prezzo richiesto di euro 10.000,00 corrisponde a un valore medio di euro 0,3102/m², pari a euro 3.102,41 per ettaro. Tale incidenza è contenuta per terreni catastalmente seminativi e risulta coerente con l'applicazione di



COMUNE DI OSSÌ

Città Metropolitana di Sassari

SETTORE IV - Tecnico - Manutentivo, Edilizia e Urbanistica

un sensibile deprezzamento per le limitazioni archeologiche, l'assenza di potenzialità edificatoria ordinaria e la necessità di autorizzazioni per ogni trasformazione.

Voce	Superficie m ²	Parametro €/m ²	Valore €
Foglio 27 Mappale 79	18.289	0,35	6.401,15
Foglio 27 Mappale 80	4.055	0,10	405,50
Foglio 27 Mappale 81	9.889	0,35	3.461,15
Totale tecnico arrotondato	32.233	0,3185 medio	10.268,00

Il valore tecnico arrotondato di euro 10.268,00 è superiore di euro 268,00 al prezzo offerto. Il corrispettivo di euro 10.000,00 è pertanto congruo e presenta una modesta convenienza economica immediata, oltre alla rilevante utilità pubblica connessa alla gestione unitaria dell'area archeologica.

Il riconoscimento UNESCO non è utilizzato per aumentare artificialmente il valore fondiario. Esso conferma la rilevanza culturale e gestionale dell'acquisizione, mentre la tutela incide in senso riduttivo sulla commerciabilità e sulle facoltà di utilizzazione privata.

7 Valutazione del terreno di Bogomidda

Il prezzo richiesto di euro 3.000,00 corrisponde a euro 3,7547/m². Il valore è superiore a quello di un terreno agricolo privo di specifiche relazioni funzionali, ma il mappale è di limitata estensione e direttamente adiacente al depuratore comunale. L'acquisto evita la frammentazione dell'area necessaria all'infrastruttura e riduce il rischio di maggiori costi futuri di negoziazione, progettazione condizionata o procedura espropriativa.

Componente	Superficie m ²	Parametro €/m ²	Valore €
Valore agricolo ordinario	799	0,35	279,65
Premio complementare per adiacenza e funzionalità	799	3,40	2.716,60
Valore tecnico arrotondato	799	3,75	3.000,00

Il premio complementare non rappresenta capacità edificatoria privata: esprime l'utilità differenziale del bene per l'ampliamento e la razionalizzazione di un impianto pubblico esistente. Tenuto conto dell'importo assoluto contenuto e della posizione non sostituibile, il prezzo di euro 3.000,00 è ritenuto congruo, purché la fattibilità urbanistica, ambientale e tecnica dell'utilizzo sia confermata dagli uffici competenti.

8 Quadro riepilogativo e giudizio di congruità

Compendio	Valore tecnico €	Prezzo €	Giudizio
Mesu 'e Montes F. 27 mappali 79 80 81	10.268,00	10.000,00	Congruo e conveniente
Bogomidda F. 7 mappale 348	3.000,00	3.000,00	Congruo con verifica di fattibilità
Totale	13.268,00	13.000,00	Congruo



COMUNE DI OSSI

Città Metropolitana di Sassari

SETTORE IV - Tecnico - Manutentivo, Edilizia e Urbanistica

Il prezzo complessivo di euro 13.000,00 è inferiore di euro 268,00 al valore tecnico complessivamente riconciliato. L'acquisizione risponde inoltre a due interessi pubblici distinti: tutela e valorizzazione culturale per Mesu 'e Montes; adeguamento di un'infrastruttura ambientale per Bogomidda.

9 Conclusioni

Per quanto esposto, si attesta la congruità del corrispettivo complessivo di euro 13.000,00 proposto per l'acquisizione dei terreni indicati, di cui euro 10.000,00 per i mappali 79, 80 e 81 del Foglio 27 in località Mesu 'e Montes ed euro 3.000,00 per il mappale 348 del Foglio 7 in località Bogomidda.

Il giudizio tiene conto, per Mesu 'e Montes, della compressione del valore di mercato privato derivante dal regime di tutela e, parallelamente, della rilevante utilità pubblica dell'acquisizione; per Bogomidda, del valore complementare derivante dalla contiguità con il depuratore e dalla non agevole sostituibilità del bene.

L'efficacia della presente attestazione ai fini del procedimento resta subordinata all'esito positivo delle verifiche elencate al paragrafo 9 e alla conferma della piena disponibilità giuridica dei beni.

Ossi, **Settembre 2026**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV

Ing. Giovanni Pietro PISCHEDDA

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005.

Pischedda
Giovanni
Pietro
21.09.2026
10:12:59
GMT+01:00

