



DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 186 DEL 10-11-2023

Oggetto:

Approvazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2024

L'anno duemilaventitre, addì dieci del mese di novembre alle ore 09:30 e seguenti, nella , si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Ruolo	Presenza
De Fanti Giuseppe	Sindaco	Presente
Serru Marcello	Assessore	Presente
Tuveri Francesca	Assessore	Presente
Lisci Alberto	Assessore	Presente
Atzei Stefania	Assessore	Presente
Fanari Marcello	Assessore	Assente

Totale presenti n. 5, Totale assenti n. 1.

Presiede la seduta il Sindaco, Dott. Ing. Giuseppe De Fanti

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, Dott. Gianluca Cossu.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista

la proposta n. 199 del 09-11-2023 del responsabile del servizio URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, avente ad oggetto: "Approvazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2024";

Ritenuto

di doverla approvare nel seguente testo

Visti

gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n°23/2011 e art. 13 del D.L. 201/2011 che hanno istituito con decorrenza 01 gennaio 2012, l'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), dovuta sul possesso delle aree edificabili intese come immobili;

Preso atto

che ai fini dell'applicazione dell'imposta anzidetta, è necessario determinare nell'ambito territoriale di questo Comune i valori venali delle aree fabbricabili correnti sul libero mercato;

Considerato

che in relazione alla determinazione dei valori venali si ritiene di dover puntualizzare in merito alla definizione di area edificabile, quanto segue:

- all'interno del centro urbano insistono aree inedificate destinate a Standard Urbanistico, la cui finalità è quella di assicurare la fruizione pubblica degli spazi ovvero aree interessate da piani attuativi di iniziativa pubblica, che rendono di fatto inutilizzabili le stesse ai fini edificatori fino al completamento degli iter espropriativi;
- questa prescrizione urbanistica impedisce di fatto al soggetto privato proprietario dell'area di poter dare corso a qualsiasi attività edificatoria sull'area;
- un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio nel rispetto dello strumento urbanistico generale approvato dal Comune – come chiarito dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006;

Richiamate

- le Delibere di Giunta Comunale aventi per oggetto "Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini I.M.U. n. 57 del 22.03.2018_ n. 32 del 22.02.2019_ n. 205 del 29/11/2019_ n. 30 del 19.02.2021_ n. 41 del 11.03.2022 _ 232 del 30.12.2022;
- la Relazione di stima redatta dal Settore Urbanistica e Patrimonio per l'individuazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili in ambito Comunale, ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2019, integrata con le modifiche relative alle aree ricomprese nel Piano di insediamenti produttivi – Cort'e Semuccu e nel Parco archeologico – Santa Maria Neapolis;

Dato atto

che per la redazione della suddetta stima il competente Ufficio Comunale ha assunto quale riferimento per l'individuazione del più probabile valore di

mercato delle aree, i parametri definiti dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs n°504 del 30/12/1992, come di seguito indicati ovvero:

1. la zona territoriale in cui l'area è ubicata (Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee);
2. l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. la destinazione d'uso consentita;
4. gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, permesso di costruire);
6. i valori medi rilevati sul mercato per terreni simili (mediante l'O.M.I. / Osservatorio del Mercato Immobiliare);
7. Impossibilità ad edificare su aree interessate da vincolo archeologico;
8. impossibilità ad edificare su aree ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi.

Che

con riguardo al punto 4), indicato nel precedente capoverso, "Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione" devono intendersi le seguenti categorie di lavori:

- Muri di sostegno in cemento armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area di costruzione;
- Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione;
- Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione;
- Area da bonificare da materiale nocivo e pericoloso (amianto, etc.) compreso trasporto del materiale di risulta alle discariche speciali.

Che

- il verificarsi di una o più delle suddette necessità e/o circostanze il "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili, potrà essere assoggettato a determinati coefficienti correttivi, previa richiesta scritta dell'interessato, corredata da una adeguata e coerente documentazione fotografica allegata a Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione. Detta relazione sarà

assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

- è sempre facoltà del cittadino presentare una apposita relazione di stima a firma di tecnico abilitato per la valutazione del valore venale dell'area edificabile. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

Tenuto conto

- che la determinazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili nell’ambito territoriale di questo Comune avviene sulla scorta della applicazione dei valori deducibili dalla Relazione di Stima (analitica) redatta Settore Urbanistica e Patrimonio per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023;
- della mancanza dei valori riguardanti le aree edificabili P.I.P. – zona urbanistica D3, espropriate ed urbanizzate ma non edificate;

Ritenuto necessario

riconfermare per l’anno 2024 i valori già determinati per l’anno precedente, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 232/2022, integrando l’allegata tabella e la relazione di stima con la previsione relativa al valore delle aree espropriate, urbanizzate ma non edificate della zona D – sottozona D3;

Acquisiti

i pareri dei responsabili dei servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi ai del 1° comma dell’art. 49 del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000 e smi;

Con voto

votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto;

Di confermare

i valori definiti dalla Giunta Comunale n. 41 del 11.03.2022 “Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini I.M.U. – Anno 2023 ed integrate con il parametro relativo alle aree edificabili P.I.P. – zona urbanistica D3, espropriate ed urbanizzate ma non edificate;

Di determinare

per l'Anno 2024 "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili in ambito Comunale - ai fini dell'applicazione dell'IMU (come deducibili dalla tabella allegata);

Di dare atto

che in relazione alla eventuale possibile applicazione dei coefficienti di correzione sul "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili in ambito Comunale come indicati nell'art. 5 della Relazione di Stima anzidetta, la stessa avrà luogo previa richiesta scritta dell'interessato, corredata da congrua documentazione fotografica da allegarsi a specifica Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

Che

è sempre facoltà del cittadino presentare una apposita relazione di stima a firma di tecnico abilitato per la valutazione del valore venale dell'area edificabile. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

Di dare atto

che il "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili in ambito Comunale, troverà applicazione con decorrenza dalla data del presente atto e avrà efficacia sino all'adozione di nuovo specifico atto di adeguamento;

Di dichiarare

con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano, unanime e favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

All 01 Relazione IMU 2024

All 02 Tabella Valori IMU 2024

IL PRESENTE VERBALE PREVIA LETTURA E CONFERMA VIENE FIRMATO COME APPRESSO:

Il Sindaco

Dott. Ing. Giuseppe De Fanti

Il Segretario Comunale

Dott. Gianluca Cossu

**AI SENSI DEL D.LGS 07 MARZO 2005, N°82 – ART. 23 COMMA 1, SI ATTESTA CHE LA PRESENTE
COPIA ANALOGICA COMPOSTA DA N. 1 PAGINE, È CONFORME ALL'ORIGINALE INFORMATICO,
SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE.**

Il Pubblico Ufficiale Autorizzato



COMUNE DI
GUSPINI

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO E MANUTENZIONI

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, ESPROPRIAZIONI

**Relazione di stima per l'individuazione
del valore medio delle aree fabbricabili
ai fini IMU - ANNO 2024**



ROBERTA
SEDDA
09.11.2023
17:44:10
GMT+01:00

1. PREMESSA

L'articolo 59 del D.Lgs. 446/97 ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (*comunale sugli immobili*) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che **"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."**

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.U.C. del Comune di Guspini.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per sottozone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Urbanistico Comunale;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

3. LA ZONIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Guspini sta adeguando il proprio strumento Urbanistico Generale alle previsioni del PPR e del PAI.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

Zona A – Centro storico

La zona omogenea A individua l'ambito urbano, ricadente all'interno della perimetrazione dell'abitato al 1844 (Lamarmora - De Candia), che comprende gli edifici più significativi del Comune di Guspini sotto il profilo storico e artistico (quali la Chiesa Parrocchiale, il Palazzo Comunale, la Chiesa di S. Maria, ecc.), integrato da quello connotato dalla presenza lungo la direttrice per Terralba di un rilevante numero di case padronali (anche se ormai inserite in un tessuto di edilizia di sostituzione), notevoli sia per le loro caratteristiche

architettoniche che per la tipologia dei materiali impiegati e dei portali di accesso, ambiti che conservano entrambi caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano tradizionale complessivamente meritevole di tutela. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle residenziali e di servizio, comprese quelle commerciali, per laboratori di arti e mestieri tradizionali o comunque non molesti, ricettive e di supporto alla fruizione turistica del centro storico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai punti a-b-c-e-f dell'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione, ovvero:

a) Destinazioni residenziali

a.1 Residenziale abitativa

a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)

a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

b) Destinazioni complementari alla residenziali

b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)

b2 Uffici o studi privati

b3 Uffici pubblici di livello urbano

b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano

b5 Banche

b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)

b7 Autorimesse e depositi veicolari privati

b8 Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

c1 Asili

c2 Scuole

c3 Biblioteche, musei

c4 Attrezzature culturali e ricreative

c5 Teatri, cinema, oratori

c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)

c7 Attrezzature religiose

c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

- e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e.3 Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
- e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e.5 Campeggi ed attrezzature connesse
- e.6 Agriturismo
- e.7 Punti di ristoro
- e.8 Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti
- e.9 Parco giochi acquatico

f) Destinazioni sanitarie

- f.1 Ambulatori pubblici e privati
- f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

Con le precisazioni seguenti:

- le destinazioni b.7 e b.8 sono ammesse solo se ricavate nel sottosuolo;
- le destinazioni e.3 sono ammesse solo se caratterizzate da dimensioni contenute ed armonicamente inserite nel contesto urbanistico che le accoglie;
- le destinazioni da e.4 a e.9 non sono consentite;
- le destinazioni f.2 ed f.3 non sono consentite.

Zona B – Di completamento

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di II Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee. Al loro interno vengono individuati gli ambiti per i quali si ritiene opportuno far precedere gli interventi di modificazione urbanistica da Piani Particolareggiati finalizzati alla definizione delle diverse problematiche di ciascuno.

La zona di completamento é pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1

- Sottozona B2
- Sottozona B3
- Sottozona B5

Al loro interno vengono individuati le seguenti sottozone assoggettate o da assoggettare a specifici Piani Particolareggiati:

- Comparto B1*A
- Comparto B1*F
- Comparto B2*F

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti.

Zona C – Di espansione residenziale

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

La zona C è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- C1Z		Piano di lottizzazione convenzionato
- C2	Comparto C2E	PEEP in fase di attuazione
	Comparto C2M	Piano di lottizzazione convenzionato
	Comparto C2*E	(Da assoggettare a P.P. - Espansione aree per standards urbanistici PEEP,comparti C2E e C3E)
	Comparto C2*F	(Da assoggettare a P.P unitamente al comparto B2*F)
- C3	Comparto C3E	PEEP in fase di attuazione
	Comparto C3V	Piano di lottizzazione convenzionato
- C4	Comparto C4A	Da assoggettare a P.P. o P.L.
	Comparto C4B	Da assoggettare a P.P. o P.L.

Le zone C2 e C3 sono in parte destinate all'edilizia economica e popolare da attuarsi mediante il Piano di Zona redatto ai sensi della Legge 18 .04.1962, n°167 e successive ed approvato con DPGR 07.07.1975, n°223, ed in parte all'edilizia residenziale di iniziativa privata.

Zona D – Industriale, artigianale e commerciale

Questa zona é destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari.

La zona D comprende le sottozone:

- D1 (Centro urbano)
- D2 Comparto D2NU (Ex D2N + D2U) (Centro urbano)
Comparto D2S (Centro urbano)
- D3 PIP (Territorio)
- D4 (Ex C2S) (Centro urbano)

Zona E

Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E, e si identificano le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le zone E sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- E1/r - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata di rispetto in prossimità dell'abitato (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- E1/s - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi)
- E1/p - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi) di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E2 - Aree di primaria importanza;
- E2/pt - Aree di primaria importanza comprese in ambito vincolante di PTP;
- E2/p - Aree di primaria importanza di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E3 - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario (orti e piante arboree da frutto in aree di pianura);
- E3/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato;
- E4 - Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria;
- E4/a - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative rurali;
- E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- E5/r - Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- E5/pt - Aree comprese in ambito vincolante di PTP, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientali;
- E5/p - Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);

- E5/n - Aree a spiccata vocazione naturalistica;
- E5/i - Aree degradate da inquinamento industriale;
- E5/m - Aree caratterizzate dalla presenza di macchia mista, già aree marginali per attività.

Zona F - Turistica - Insedimenti abitativi di tipo stagionale

E' la parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, delimitata dal Rio Saloccu e lo stagno di S. Giovanni.

Essendo presente una consistente edificazione, risalente in gran parte agli anni '60 e realizzata in assenza dei servizi pubblici primari, si pone l'esigenza di un intervento di recupero ambientale tramite un piano di risanamento urbanistico, escludendo nuove volumetrie salvo servizi di interesse generale quali impianti idrici e di depurazione acque reflue, impianti elettrici etc.

Zona G – Servizi generali

Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "G".

Si distinguono le seguenti sottozone:

- | | |
|---|-----------------|
| - G1 Parco urbano di "Cuccuru Zeppara" | (Centro urbano) |
| - G2 Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau" | (Centro urbano) |
| - G3 Parco urbano di "Su Ziru - Colle Seddas" | (Centro urbano) |
| - G4 Casa per anziani di "Sa Tella" (Centro urbano) | |
| - G6 Attrezzature ed impianti di interesse generale e sportivi di "Serra Murdegu" | (Centro urbano) |
| - GN2 Servizi generali di "Sa Tella" | (Centro urbano) |
| - GD Impianto di depurazione | (Centro urbano) |
| - GE Sede ENEL di Guspini | (Centro urbano) |
| - GT Sede TELECOM di Guspini | (Centro urbano) |
| - GC Stazioni di distribuzione carburanti | (Centro urbano) |
| - GS Vasche di accumulo per la distribuzione idrica | (Centro urbano) |
| - GCIM Area cimiteriale | (Centro urbano) |
| - G7 Parco territoriale "Gentilis" | (Territorio) |
| - G8 Parco archeologico "Neapolis" | (Territorio) |

Zona H

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, e pertanto, a prescindere dalla specifica destinazione di zona, sono soggette a particolari vincoli di salvaguardia.

Nelle zone H sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti, il completamento degli impianti e delle opere pubbliche esistenti, interventi di ingegneria naturalistica-ambientale.

La zona H comprende le sottozone:

- Hc Area di rispetto igienico sanitaria (cimiteriale) (Centro urbano)
- Hd Area di rispetto ambientale (Depuratore)
- Hf Area di rispetto fluviale (Territorio)
- Hg Area di rispetto di valenza geomorfologica (Territorio)
- Hm Area di rispetto geomorfologica e archeologica
- HMg Area di rispetto geomorfologica e archeologica (Montevecchio)

4. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Guspini, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Il D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI). La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono definiti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.

Si precisa infatti che:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, permesso di costruire);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La prima griglia di parametri è data dai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

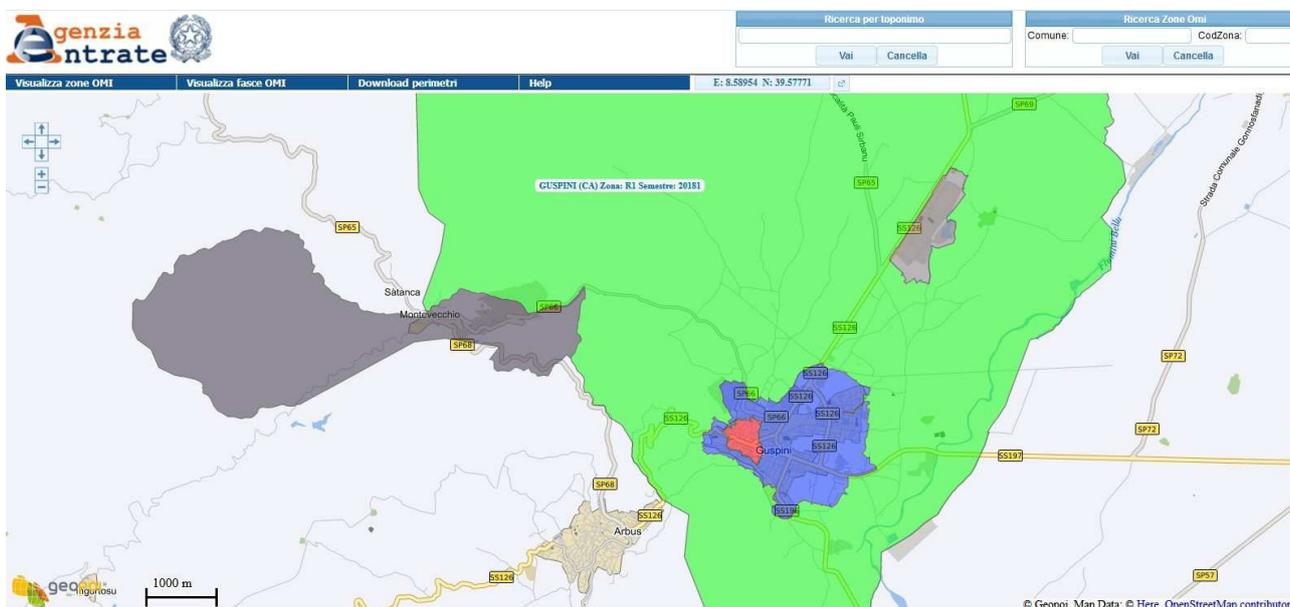
Si riportano a questo fine i prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Guspini durante il 1° semestre 2017.

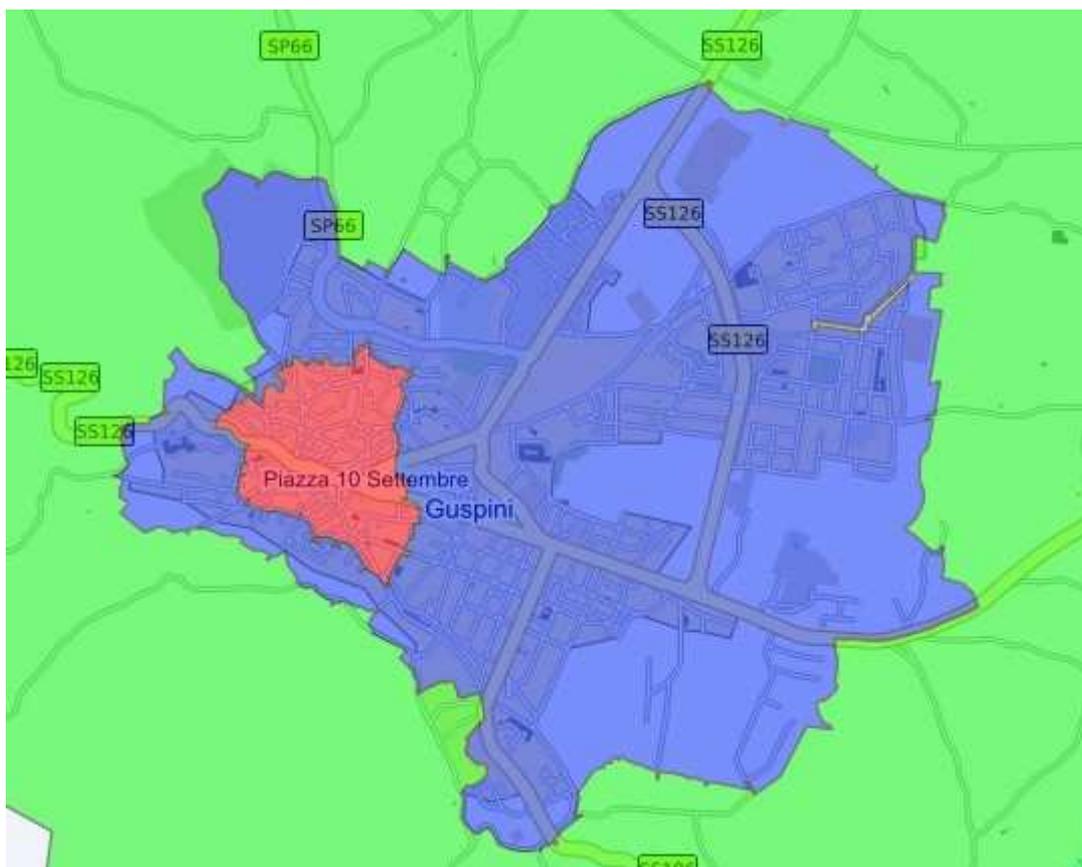
Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.





	B1/Centrale/centro storico
	D1/Periferica/Periferia abitato
	E1/suburbana/frazione di Montevecchio
	E3/suburbana/industriale-artigianale
	R1/extraurbana/agricola

ZONA O.M.I.	RESIDENZIALE		COMMERCIALE		TERZIARIA	PRODUTTIVA		
	Abitazioni civili €/mq	Abitazioni di tipo economico €/mq	Magazzini €/mq	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni industriali €/mq	Capannoni tipici €/mq	Laboratori €/mq
1 semestre 2018								
B1/Centrale/centro storico	Min. € 650 Max. € 900	Min. € 500 Max. € 650	Min. € 600 Max. € 800	Min. € 700 Max. € 1000	Min. € 700 Max. € 900	-	-	Min. € 600 Max. € 850
D1/Periferica/Periferia abitato	Min. € 600 Max. € 850	Min. € 450 Max. € 600	Min. € 550 Max. € 750	Min. € 700 Max. € 900	Min. € 600 Max. € 850	Min. € 350 Max. € 450	Min. € 350 Max. € 500	Min. € 500 Max. € 650
E1/suburbana/frazione di Montevecchio	Min. € 450 Max. € 650	-	-	-	-	-	-	-
E3 /suburbana/industriale-artigianale	-	-	-	-	-	Min. € 400 Max. € 550	Min. € 450 Max. € 650	-
R1/extraurbana/agricola	-	-	-	-	-	-	-	-

(Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda). Fonte "Agenzia Entrate - OMI"

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, verranno assunte le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per la aree "residenziali" verrà preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili". Per le aree non urbanizzate e non convenzionate verrà invece considerato il valore minimo.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita si prende come riferimento l'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce:

“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo”.

Considerando il mercato immobiliare di Guspini si può ritenere attendibile la diminuzione dei valori sopra richiamati: sarà pertanto applicata la percentuale del 20% per le aree ricadenti in zona urbanistica D e 15% per le aree ricadenti in tutte le altre zone urbanistiche.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile “n”, può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 10, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al valore medio per l'anno 2018 della somma delle medie annue del tasso fisso e del tasso variabile determinati dalla Banca d'Italia per i mutui con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura).

	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE		
1 trimestre 2018	2,9380	2,4285	DECRETO 21/12/2017	GU303 DEL 30/12/2017
2 trimestre 2018	2,27	2,41	DECRETO 28/03/2018	GU 76 DEL 31/03/2018
3 trimestre 2018	2,67	2,34	DECRETO 27/06/2018	GU 150 DEL 30/06/2018
4 trimestre 2018	2,54	2,27	DECRETO 27/09/2018	GU 185 DEL 09/08/2018
MEDIA ANNUA	2,6045	2,3621		
MEDIA	2,48			

La quarta variabile è data dalla superficie lorda della costruzione realizzabile determinata dividendo la volumetria realizzabile per l'altezza media (differente a seconda della destinazione d'uso dell'edificio).

Con gli elementi individuati il valore venale del terreno ai fini IMU è dato dalla formula seguente:

$$V.V.I. = \frac{SL_{costr} \times V_{omi} \times Incidenza}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V.V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- SL_{costr} è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V_{omi} è il valore della costruzione desunto dai dati O.M.I.;
- L'incidenza del terreno rispetto al valore del fabbricato ultimato è pari al 20% nella zona urbanistica D e 15% in tutte le altre zone;
- r è il tasso di interesse;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione.

e in particolare:

$$\frac{1}{(1+r)^n} = \frac{1}{(1+2,48\%)^n}$$

n= 3 anni (permesso di costruire)

n= 10 anni (piano attuativo convenzionato non urbanizzato)

n= 15 anni (non convenzionato e non urbanizzato)

$$\text{Permesso di costruire} = \frac{1}{(1+2,48\%)^3} = 0,93$$

$$\text{Piano attuativo convenzionato non urbanizzato} = \frac{1}{(1+2,48\%)^{10}} = 0,78$$

$$\text{Piano non convenzionato e non urbanizzato} = \frac{1}{(1+2,48\%)^{15}} = 0,69$$

Si ottengono i seguenti valori delle aree edificabili:

ZONA URBANISTICA	DATO O.M.I.	INDICE FONDARIO/ INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA DI PIANO	INCIDENZA DELL'AREA	ATTUALIZZ AZIONE	VALORE *
	€/m ² MAX.	m ³ /m ²	m			€/mq
A - B1 - B1*F (palazzo Fanni)	900	3	3	0,15	0,92	
B - sottozona B1*A - B2 - B2Z	800	3	3	0,15	0,92	
B - sottozona B2*F - non urbanizzata	800	2	3	0,15	0,77	
B - sottozona B3	800	3	3	0,15	0,92	
B - sottozona B5	800	2	3	0,15	0,92	
C1Z - isolato 1 e isolato 4 - non convenzionata e non urbanizzata	800	1,2	3	0,15	0,69	
C1Z - urbanizzata - isolato 2 - lotti da 1 a 41 (escluso lotto 39)	800	1,72	3	0,15	0,92	
C1Z - urbanizzata- isolato 3 - lotti a destinazione residenziale e residenziale-produttivo	800	1,69	3	0,15	0,92	
C1Z - urbanizzata - isolato 5 - lotti da 1 a 3 e da 23 a 37a	800	1,69	3	0,15	0,92	
C1Z - urbanizzata - isolato 5 - lotti da 4 a 11 e da 16 a 22c	800	1,88	3	0,15	0,92	
C1Z - urbanizzata - isolato 5 - lotto 39	800	3,68	3	0,15	0,92	
C1Z - urbanizzata- isolato 6 - lotti da 1 a 31	800	1,69	3	0,15	0,92	
C2*F - non urbanizzate	800	1,2	3	0,15	0,77	
C2M - non urbanizzata	800	1,2	3	0,15	0,77	
C2M - isolato R3 - lotti da 1 a 6	800	1,67	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R3 - lotto 7	800	1,31	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R3 - lotto 8	800	1,54	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R4 - lotto da 9 a 16	800	2,6	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R5 - lotto da 17 a 19	800	2,29	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R5 - lotto 20	800	2,35	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R6 - lotto 21 a 23	800	2,25	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R7 - lotto 24	800	2,01	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R7 - lotto 25	800	1,61	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R8 - lotto da 26 a 29	800	2,31	3	0,15	0,92	
C2M - isolato R8 - lotto 30	800	1,42	3	0,15	0,92	
C3V - urbanizzata	800	2,31	3	0,15	0,92	
C4A - non urbanizzata	800	0,6	3	0,15	0,77	
C4B - non urbanizzata - stralcio 2	800	0,9	3	0,15	0,77	
C4B - urbanizzata - stralcio 1	800	3,214	3	0,15	0,92	
D3 - non urbanizzata	550	1,5	7	0,2	0,77	
D3 - urbanizzate	550	5	7	0,2	0,92	
D3- urbanizzate - destinazione urbanizzazione secondarie	550	1,5	3,6	0,2	0,92	
D1	450	1,2	7	0,2	0,92	
D2NU	450	3,5	7	0,2	0,92	
D2S	450	3,5	7	0,2	0,92	
D3	450	3,5	7	0,2	0,92	
D4	450	1	7	0,2	0,92	
DM - Montevecchio	450	0,5	7	0,2	0,92	
G1	450	0,05	3	0,15	0,77	

G2	450	0,5	3	0,15	0,77
G3	450	0,5	3	0,15	0,77
GN2	450	1	3	0,15	0,77
G3	450	0,5	3	0,15	0,77
G4	450	1	3	0,15	0,77
G6	450	0,4	3	0,15	0,77
G8 - Neapolis	450	0,015	3	0,15	0,77

* arrotondamento all'Euro superiore

Si considera la seguente rispondenza fra le zone O.M.I. e le zone omogenee del territorio Comunale:

ZONA O.M.I.	ZONE E SOTTOZONE PUC
B1/Centrale/centro storico	A – B1(parte) – B1*F
D1/Periferica/Periferia abitato	B1*A – B1(parte) - B2 - B2Z- B3 – B5 – C1Z- C2*F – C2M – C3V – C4A – C4B – D1 (parte) – D2NU – D2S – D4 – G1 – G2 – G2N (parte) – G3 – G4 – G6
E1/suburbana/frazione di Montevecchio	DM
E3 /suburbana/industriale-artigianale	D3
R1/extraurbana/agricola	D1 (parte) - G2N (parte) - G8

Per l'omogeneità dei risultati, alle aree edificabili ricadenti nella zona urbanistica B1 sono stati attribuiti i valori della zona O.M.I. B1, alle aree edificabili ricadenti nella zona urbanistica D1 sono stati attribuiti i valori della zona O.M.I. D1, alle aree edificabili ricadenti nella zona urbanistica G2N e nella zona urbanistica G8 sono stati attribuiti i valori della zona O.M.I. D1.

In alcune sottozone urbanistiche sono possibili destinazioni per le quali non si riscontrano dati O.M.I.. In questo caso sono stati utilizzati i valori relativi alla destinazione più simile nella zona O.M.I. più vicina (es. nella sottozona urbanistica DM – Montevecchio sono disponibili i dati O.M.I. solo per le abitazioni residenziali. Tuttavia in questa sottozona urbanistica è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici a destinazione produttiva, pertanto il valore O.M.I. utilizzato, per similitudine, è stato quello relativo agli edifici produttivi situati nella zona O.M.I. D1).

Nelle lottizzazioni private dotate di volumetria per l'edilizia economica e popolare il valore venale del terreno ai fini IMU è pari a:

VVI (EEP) = (costo di acquisto determinato dall'ufficio Tecnico comunale): superficie del lotto.

5. RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Ai sensi dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione si intendono le seguenti categorie di lavoro:

- Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area di costruzione;
- Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione;
- Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione;
- Area da bonificare da materiale nocivo e pericoloso (amianto, etc.) compreso trasporto del materiale di risulta alle discariche speciali.

Non potranno essere comunque considerati adattamento del terreno necessari per la costruzione quelle opere, ai sensi dell'art.8-10 L. 765 - agosto 1967, che subordinano in ogni caso il rilascio del permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori di cui sopra in elenco, riconosciuti come oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, pur se non influenti sulla qualificazione dell'area, influenzeranno la quantificazione della base imponibile. Pertanto i valori potranno essere moltiplicati, previa richiesta dell'interessato e successivo accertamento dell'Ufficio Tecnico, secondo i seguenti coefficienti correttivi:

LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO	Coefficiente correttivo
Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area della costruzione	0,85
Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione	0,80
Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione	0,95
Area soggetta a bonifica ambientale	0,80

Eventuali ulteriori riduzioni riguardanti gli "Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione" potranno essere presentate dall'interessato e saranno ammesse previa specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tali riduzioni non potranno essere superiori, complessivamente, al 20%.

6 – ATTRIBUZIONE VALORE VENALE AREE RICOMPRESSE NEL P.I.P. - zona Urbanistica D – sottozona D3

Aree non urbanizzate (da espropriare)

Per quanto attiene alle aree ricomprese nella zona urbanistica D – sottozona D3 _ Piano Insediamenti Produttivi – Cort'e Semuccu il cui iter espropriativo non è ancora stato concluso, si ritiene che le stesse possano essere assimilate ai terreni agricoli seminativi non essendo suscettibili di trasformazione da parte dei legittimi proprietari.

Si prende come riferimento il Valore Agricolo Medio in vigenza per la regione agraria n. 10 _ Campidano di San Gavino, nella quale risulta ricompreso il Comune di Guspini, considerando i valori per terreni seminativi, pari a € 7.800,00/ha.

Aree urbanizzate

Le aree ricomprese nella zona urbanistica D – sottozona D3 _ Piano Insediamenti Produttivi – Cort'e Semuccu assegnate con atto notarile in diritto di superficie o proprietà, per tutta la durata temporale intercorrente tra l'assegnazione e l'edificazione disciplinata dall'art. 17 del Regolamento integrato per la concessione di aree e volumi di proprietà comunale sono assoggettate al pagamento del Tributo IMU calcolato sull'importo di €/mq indicato nell'atto pubblico di cessione.

7 – ATTRIBUZIONE VALORE VENALE AREE RICOMPRESSE NEL PARCO ARCHEOLOGICO SANTA MARIA DI NEAPOLIS - – zona Urbanistica G – sottozona G8

Per quanto attiene alle aree ricomprese nella zona Urbanistica G – sottozona G8 _ Parco Archeologico Santa Maria Neapolis interessate dal vincolo Ministeriale del 10.04.1984, si ritiene che le stesse possano essere assimilate ai terreni agricoli adibiti a pascolo non essendo suscettibili né di trasformazione da parte dei legittimi proprietari né di utilizzo ai fini agricoli.

Si prende come riferimento il Valore Agricolo Medio in vigenza per la regione agraria n. 10 _ Campidano di San Gavino nella quale risulta ricompreso il Comune di Guspini, considerando i valori per terreni adibiti a Pascolo cespugliato, pari a €. 1.887,00/ha.