



# COMUNE DI CAPOTERRA

Provincia di Cagliari

---

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2012



### RELAZIONE

*Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Gestione autorizzazioni ambientali  
Ing. Fabrizio Porcedda*

*Istruttore tecnico  
Geom. Enrico Garau*

**OTTOBRE 2012**



## 1 Premessa

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili con riferimento allo stato attuale e al metro quadrato, ai fini di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. afferenti le destinazioni residenziali, artigianali, industriali o comunque individuate a qualunque titolo.

Si precisa che nel corso della valutazione, si è tenuto conto della contrazione degli scambi e dell'allungamento dei tempi di vendita rilevata nell'ultimo anno, nonché dell'attuale situazione economica che ha di fatto determinato un congelamento o diminuzione dei prezzi di mercato degli immobili.

I valori determinati sono stati ottenuti valutando la potenzialità edificatoria dell'area, lo stato delle urbanizzazioni presenti sul territorio e altri fattori soggettivi quali ad esempio la morfologia, la conformazione, l'esposizione ecc. e hanno il solo fine di rappresentare uno strumento utile di riferimento per il contribuente e per gli uffici ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'I.M.U..

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili, va rimarcato il contenuto della circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

La presente relazione sostituisce integralmente la relazione del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Gestione autorizzazioni ambientali redatta in data maggio 2012 e approvata con delibera della Giunta Comunale n°97 del 13-06-2012.

L'integrazione si rende necessaria a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n°25 del 27-08-2012 che introduce diverse modifiche alla zonizzazione del territorio comunale.

In particolare le modificazioni alla zonizzazione riguardano i seguenti aspetti di previsione pianificatoria:

- Zone B2 di completamento residenziale, ex zone C del Programma di Fabbricazione con indice di fabbricazione fondiaria di 2,2 mc/mq;



- zone C – sottozona C3 a valle del centro abitato capoluogo con indice di fabbricazione territoriale pari a 1 mc/mq;
- Zone D2a – insediamenti produttivi per attività artigianali e commerciali (ingrosso), logistica.
- Zone D2b – insediamenti produttivi per attività commerciali
- Zone F4 di interesse turistico con indice di fabbricazione territoriale pari a 0,1 mc/mq
- Zona G1a – attrezzature di servizio per istruzione, sanità, cultura , sport e attività ricreative;
- Zona G1b – attrezzature di servizio per attività direzionali, ricettive, credito e comunicazioni;
- Zona G1c – attrezzature di servizio per distributori di carburanti e aree di servizio;
- Zona G1d – area di rispetto cimiteriale;
- Zona G2a – parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;
- Zona G4 – Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche;

Le zone B2 del Programma di Fabbricazione sono state accorpate alle zone B1 e uniformate in termini di normativa di attuazione.

Tra le zone G1a sono individuati n.4 comparti con indici di fabbricazione territoriale variabili da 0,2 mc/mq a 1,5 mc/mq.

Tra le zone G1b sono individuati n.9 comparti con indici di fabbricazione territoriale variabili da 0,2 mc/mq a 0,8 mc/mq.

## **2 Criteri per la determinazione del valore unitario di mercato delle aree edificabili**

Il valore unitario di mercato è il valore indicato dalla norma di riferimento per l'applicazione dell'imposta (I.M.U.) e rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di mercato caratterizzato da domanda e offerta.

I valori di mercato determinati sono l'espressione di un giudizio di stima a seguito di indagini di mercato o di stime analitiche che individuano un range di valori all'interno dei quali si trova, con ampia probabilità, il valore di mercato con il quale un bene verrà scambiato.

L'art. 2 del D.Lgs. N. 504/1992 definisce esattamente il significato di area edificabile chiarendo che il valore delle stesse è dato dal valore venale in comune commercio con riguardo alla zona omogenea di ubicazione.



Nella metodologia estimativa comparativa, il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Il giudizio di stima è pertanto ordinario e oggettivo. Nello svolgimento delle operazioni di stima, pertanto ci si è attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree edificabili, pertanto, sono stati considerati i parametri sottoriportati:

- 1) Indice di fabbricabilità;
- 2) Destinazione d'uso;
- 3) Presenza o assenza delle opere di urbanizzazioni;
- 4) Localizzazione delle aree;
- 5) Prezzi medi di mercato rilevati da organizzazioni competenti quali Osservatorio Mercati Immobiliari (OMI) e ricerche effettuate sulla base di compravendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

Dall'indagine effettuata è stato possibile accertare la presenza di valori di mercato in aumento o in diminuzione rispetto al valore medio determinato nei limiti del 30% verificato anche in altri mercati immobiliari simili e pertanto comparabili (Comuni di Assemini, Dolianova, Elmas, Sestu) .

Sulla base della pianificazione vigente del Territorio Comunale le aree edificabili sono individuate con riferimento alla zonizzazione urbanistica del Piano Urbanistico comunale adottato.

All'interno di tali macro aree, a sua volta, vengono individuate ulteriori due categorie di riferimento a seconda che le aree siano urbanizzate o non urbanizzate.

Nella tabella sottoriportata sono indicate le diverse zone omogenee riferite al Piano Urbanistico Comunale adottato (con indicazione della destinazione urbanistica nel Programma di Fabbricazione) correlate alla tabella dei valori di mercato:

ZONA	DENOMINAZIONE
A1 - A2.1 – A2.2	Centro Storico
B1	Completamento urbano i.f.f. : 3,0 mc/mq
B2	Completamento urbano i.f.f. : 2,2 mc/mq
C1a (ex C1 del P.d.F. urbanizzata)	Espansione residenziale e servizi (centro abitato capoluogo) i.f.t. : 1,2 mc/mq



<b>C1b</b> (ex C2 del P.d.F. urbanizzata)	<b>Espansione residenziale e servizi (centro abitato capoluogo)</b> i.f.t. : 0,8 mc/mq
<b>C1c</b> (ex C3 del P.d.F. urbanizzata)	<b>Espansione residenziale e servizi</b> i.f.t. : 0,6 mc/mq
<b>C1d</b> (ex C4 del P.d.F. urbanizzata)	<b>Espansione residenziale e servizi limitrofa al centro abitato, per edilizia agevolata - i.f.t. : 1,5 mc/mq</b>
<b>C2</b> (ex C2 del P.d.F. urbanizzata)	<b>Espansione residenziale e servizi (fascia costiera)</b> i.f.t. : 0,8 mc/mq; i.f.f. : 1,3 mc/mq
<b>C3</b> (non urbanizzata)	<b>Espansione residenziale e servizi (centro abitato capoluogo)</b> i.f.t. : 1,0 mc/mq
<b>D2a</b>	<b>Aree per attività produttive artigianali e commerciali, logistica</b>
<b>D2b</b>	<b>Aree per attività produttive commerciali</b>
<b>D2 – PIP</b> (ex D3 del P.d.F. urbanizzata)	<b>Attività artigianali – Piano degli Insediamenti Produttivi</b>
<b>F4</b> (non urbanizzata)	<b>Zone di interesse turistico</b> i.f.t. : 0,1 mc/mq
<b>G1a</b> (non urbanizzata)	<b>Servizi generali</b> Attrezzature di servizio per istruzione, sanità, cultura , sport e attività ricreative
<b>G1b</b>	<b>Servizi generali</b> Attrezzature di servizio per attività direzionali, ricettive, credito e comunicazioni
<b>G1c</b>	<b>Servizi generali</b> Attrezzature di servizio per distributori di carburanti e aree di servizio
<b>G4</b>	<b>Servizi generali</b> Impianti di smaltimento e di recupero rifiuti

**Note esplicative:**

*i.f.t.* : indice di fabbricabilità territoriale

*i.f.f.* : indice di fabbricabilità fondiario

*Le zone G1b presentano indici di fabbricabilità territoriale differenti per comparti individuati*

*Le zone G1d sono inedificabili per disposizione legislativa*

Per ogni zona sopra elencata le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale riportano i parametri di edificabilità quali il lotto minimo di intervento, l'indice fondiario, il rapporto di copertura, le distanze e quant'altro necessario a determinare la potenzialità edificatoria dell'area.



Come si evince dalla tabella soprariportata le diverse sottozone di zone omogenee si differenziano sia per le destinazioni d'uso in esse consentite sia per la potenzialità edificatoria che dipende dall'indice di fabbricazione territoriale o fondiaria.

Le zone C con pianificazione attuativa approvata sono suddivise in zone C1 a (ex zone C1 del Programma di Fabbricazione), C1b (ex zone C1 del Programma di Fabbricazione), C1c (ex zone C1 del Programma di Fabbricazione), C1d (ex zone C4 del Programma di Fabbricazione).

Le nuove zone C di espansione residenziale sono denominate "C3" e comprendono le zone C3 (i.f.t. 1,0 mc/mq), C3\* (i.f.t. 1,2 mc/mq), C3\*\* (i.f.t. 0,8 mc/mq).

Il P.U.C. prevede le seguenti zone per attività produttive:

- Zona D2a per insediamenti produttivi a destinazione artigianale e commerciale;
- Zona D2b per insediamenti produttivi a destinazione commerciale
- Zona D2 PIP Piano degli Insediamenti Produttivi per attività artigianali
- Zona G per Servizi Generali

Le zone F4 sono aree con vocazione turistico ricettiva. Sono aree non urbanizzate.

#### **4 Criteri utilizzati per la determinazione del valore di mercato**

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree edificabili si è tenuto conto dei seguenti riferimenti:

- quotazioni immobiliari della Camera di Commercio, Osservatorio dei Mercati Immobiliari;
- indagine di mercato presso le principali agenzie immobiliari locali e riviste specializzate anche on line;

I valori di mercato determinati per le aree non urbanizzate di zona C (sottozone C, C\* e C\*\*) di espansione residenziale tengono conto dell'incidenza del valore dell'urbanizzazione sull'area territoriale del comparto stimata in € 40,00 per metro quadrato e delle cessioni di legge e viabilità previste dalle normative quantificabili in media in circa il 50% delle superfici territoriali di intervento.

Si evidenzia che zone C\* e C\*\* derivando dal programma di Fabbricazione vigente sono immediatamente pianificabili con strumento attuativo.

Al contrario, per quel che concerne le nuove zone C del PUC adottato (delibera C.C. n°25/2012), le stesse non sono pianificabili e il valore stimato tiene conto della parziale definizione del procedimento di approvazione del piano urbanistico. Si stima



Per quel che concerne la zona D2a e D2b e le zone D3 PIP è attribuito il valore già utilizzato all'interno del bando comunale di assegnazione delle aree del PIP pari a € 20,00/mq (area urbanizzata) mentre l'incidenza dell'urbanizzazione è quantificata in € 10,00/mq.

Per quel che concerne la valutazione di mercato delle zone F4 (indice di fabbricazione territoriale di 0,1 mc/mq) si è operato con una stima analitica che tiene conto dell'indagine effettuata in mercati vicini (Pula, Domus de Maria, Teulada). Il valore di mercato indicato nella Tabella è riferito al metro cubo commerciale del fabbricato realizzato stimato in circa di € 1.000,00/mc, diminuito dell'incidenza del costo di trasformazione (realizzazione intervento, contributi e oneri vari) di circa € 350,00/mc e dell'incidenza dell'urbanizzazione (L'urbanizzazione in tale aree è stimabile in € 30,00/mq) che porta a stimare tali aree al valore di 35 €/mq. Tale valore, rapportato allo stato di approvazione del PUC è riportato nella tabella ridotto del 70% e pari a € 24,50.

Per quel che concerne le zone G – servizi generali, il valore di mercato riportato nella tabella tiene conto dei differenti indici di fabbricabilità territoriale previsti dalle norme di attuazione del PUC e della variabilità di incidenza del costo di trasformazione delle aree.

Nel mercato di Capoterra, secondo la zonizzazione del programma di fabbricazione, non sono presenti aree per servizi generali. La stima del valore di tali aree è stata redatta attraverso la comparazione con mercati dell'hinterland cagliaritano con caratteristiche urbanistiche edificatorie simili.

Si ritiene opportuno, ai fini di una corretta interpretazione dei valori riportati nella tabella, segnalare che tali valori tengono conto anche dello stato di approvazione del Piano Urbanistico Comunale. Il Piano urbanistico è stato adottato ai sensi dell'art.20 della L.R. 45/1989 e prima dell'approvazione definitiva è soggetto a diverse verifiche da parte di enti istituzionalmente sovraordinati (Provincia di Cagliari per quel che riguarda la Valutazione ambientale strategica, Regione Sardegna per quel che riguarda aspetti ambientali e urbanistici e il Ministero dei BB.AA.CC. per quel che concerne gli aspetti storico-culturali). La mancata acquisizione dei pareri suddetti, obbligatori ai fini della definizione del procedimento di approvazione ed efficacia dello strumento urbanistico generale incide in modo rilevante sul valore di mercato delle aree oggetto di nuova pianificazione.

Per questo motivo i valori di mercato delle aree oggetto di nuova pianificazione dal PUC sono ridotti del 70% rispetto al valore di mercato che tali aree acquisiranno quando lo strumento urbanistico sarà a tutti gli effetti efficace.

## **5 Presenza di aree con limitazione della edificabilità**



Si evidenzia che nell'ambito della zonizzazione urbanistica del P.U.C. coesistono delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità per legge delle aree seppur le stesse siano inserite in zone urbanistiche che potenzialmente ne consentirebbero l'edificazione.

Ciò è dovuto alla presenza di particolari vincoli ambientali permanenti quali ad esempio, le fasce di inedificabilità fluviali (fascia di 150 metri di rio santa Lucia o la fascia di tutela dei corpi idrici lungo i corsi d'acqua con riferimento al P.A.I. o al R.D. 523/1904), le aree con acclività superiori al 40% esterne ai centri edificati (rif. Artt. 31-32 NTA del PPR), o temporanei (ad esempio vincoli PAI).

Altre situazioni di criticità possono essere rappresentate da altre condizioni quali a titolo esemplificativo si citano gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) , presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.), vicinanza di elettrodotti, lotti interclusi, presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree, clausole e/o vincoli convenzionali: limitazioni e obblighi particolari in sede di convenzione urbanistica relativi alle tempistiche da rispettare per l'alienazione, vendita e trasferimento di proprietà, vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole.

Tali situazioni urbanistiche di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una diminuzione del valore.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esemplificativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

La proposta è quella di verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutando per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche.

Per quel che concerne i vincoli di natura idrogeologica si ritiene che il valore di mercato subisca delle sensibili riduzioni come di seguito stimate: la presenza di vincoli (Hi4, Hg3 e Hg4) che determinano una temporanea inedificabilità dell'area in ragione di oltre il 50% dell'area edificabile comporta un valore di mercato che, ai fini di stabilire un criterio oggettivo, è ridotto percentualmente della percentuale numerica di incidenza del vincolo sul fondo. In ogni caso si ritiene che la riduzione del valore non possa superare il 70% del valore venale dell'area tabellato.



In presenza di vincolo idrogeologici differenti (Hi1, Hi2, Hi3, Hg1 e Hg2) si stima che l'incidenza sul valore di mercato non sia, in ogni caso, superiori al 50% del valore venale dell'area.

Allegato: Tabella valori di mercato

Il Responsabile del Settore

Ing. Fabrizio Porcedda