



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

P.E.C.: protocollo.arbus@pec.comunas.it

Settore: Tecnico

Prot.*****del 31.05.23

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

RELAZIONE DI STIMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2023, quali parametri di riferimento idonei ad orientare il contribuente nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) di cui all'art. 1, comma 738 e ss, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

In particolare, l'art. 1, comma 741, lett. d) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, definisce **area fabbricabile** *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*.

Trova inoltre applicazione ai fini della nozione di area edificabile l'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248.

Il successivo comma 746, del medesimo art. 1, declina la base imponibile della fattispecie di cui trattasi, prevedendo che la stessa è costituita *“...dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”*.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia delle Entrate) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Per questo motivo in questa sede verranno determinati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2023, da mettere a disposizione dei contribuenti per il versamento dell'imposta municipale propria.

Metodologia operativa

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base di quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla normativa e si sono adottate delle metodologie operative e dei criteri di valutazione idonei a determinare dei corretti valori di mercato.

Zonizzazione

Il territorio del Comune di Arbus si estende per una superficie di circa 269 Km². ed è caratterizzato dalla presenza di diversi insediamenti costituiti dal centro urbano, dalle borgate marine e minerarie, un'area per le attività produttive e terziarie.

In base al vigente strumento urbanistico (PUC) il territorio comunale è suddiviso, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, in n. 67 tra zone e sottozone, con esclusione di quelle agricole. Tali zone possono essere accorpate, ai fini dell'individuazione dei valori di riferimento per l'IMU, in macro zone in quanto con caratteristiche simili. Nella individuazione di tali zone si sono verificati anche i requisiti previsti dal D.P.R. n. 138/1998 per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo dei fabbricati e, nello specifico, il rapporto tra i valori minimo e massimo di compravendita dei fabbricati all'interno delle microzone, che il medesimo decreto impone non essere superiore a due.



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Di seguito si elencano le zone e sottozone come da PUC vigente:

zona	descrizione
A1	nucleo storico del centro principale
A2	nucleo storico della frazione di Sant'Antonio Santadi e Porto Palma
A3	nucleo storico del villaggio minerario di Ingurto e nucleo di Gennamari
B1	Aree di completamento residenziale di prima cintura da completare e/o riqualificare
B2	Aree di completamento residenziale da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati
C1	Zone di espansione pianificate con piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione
C3.1	Lottizzazione margine ovest (centro abitato di Arbus)
C3.2	Lottizzazione Tellas 2 (centro abitato di Arbus)
C3.3	Ex-Mattatoio
C3/E	Aree di espansione condizionata – individua le zone del margine periurbano già previste nella precedente pianificazione come zone di espansione o comunque edificabili, non attuate
D2.1	Area artigianale - Murtemari
D2.1	Area artigianale - Gibbas Altas
D2.2	Area commerciale margine ovest
D2.3	Peschiera – in località Sant'Antonio di Santadi
F1.1	Insedimenti turistici pianificati - S'Enna e S'Arca
F1.2	Insedimenti turistici pianificati - Pistis
F1.3	Insedimenti turistici pianificati - Torre dei Corsari
F1.4	Insedimenti turistici pianificati - Porto Palma
F1.5	Insedimenti turistici pianificati - Gutturu e' Flumini
F1.6	Insedimenti turistici pianificati - Portu Maga
F1.7	Insedimenti turistici pianificati - Sa Perda Marcada
F1.8	Insedimenti turistici pianificati - Passo Genna e Frongia
F2	Insedimenti turistici spontanei (Casa al Mare Francesco Sartori)
F3.1	Insedimenti turistici all'aria aperta - Campeggio Costa Verde
F3.2	Insedimenti turistici all'aria aperta - Area attrezzata Scioppadroxiu
F4u.1	Zone Turistiche periurbane - Area Turistica di S'Antonio di Santadi comparto nord-ovest
F4u.2	Zone Turistiche periurbane - Area Turistica di S'Antonio di Santadi comparto sud-est
F4c.1	Potenziati zone turistiche in relazione alla costa e insediamenti esistenti - "Villaggio Funtanazza"
F4c.2	Potenziati zone turistiche in relazione alla costa e insediamenti esistenti - Costa verde / forestazione
F.4m.1	Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici - Tellas
F.4m.2	Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici - Pitzinurri
F.4m.3	Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici - Naracauli
F.4m.4	Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici - Bidderdi
F.4m.5	Aree potenziali per nuovi insediamenti turistici - Gennamari



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

zona	descrizione
G1.1	Attrezzature di servizio - aree cimiteriali
G1.2	Attrezzature di servizio - aree e strutture per l'istruzione secondaria di secondo grado (scuole superiori)
G1.3	Attrezzature di servizio - servizi di interesse comune a carattere prevalentemente culturale nelle aree urbane
G1.4	Attrezzature di servizio - servizi a carattere prevalentemente culturale nelle aree minerarie
G1.5	Attrezzature di servizio - servizi per la tutela animale
G2.1	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Stadio – Arbus
G2.2	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Palazzetto dello Sport
G2.3	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Aree sportive - Parco Urbano
G2.4	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Campo di tiro
G2.5	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Strutture sportive - area dell'EX-Municipio
G3.1	Aree soggette a servitù militari e carcerarie - ambito urbanizzato nel Poligono Capo Frasca
G3.2a	Aree soggette a servitù militari e carcerarie - Colonia Penale di Is Arenas, Diramazione Conca Verde
G3.2b	Aree soggette a servitù militari e carcerarie - Colonia Penale di Is Arenas, Diramazione Centrale
G3.2c	Aree soggette a servitù militari e carcerarie - Colonia Penale di Is Arenas, Diramazione Conca d'Oro
G3.2d	Aree soggette a servitù militari e carcerarie - Colonia Penale di Is Arenas, Ex edifici minerari
G4.1	Infrastrutture a livello di area vasta - aree impianti tecnologici
G4.2	Infrastrutture a livello di area vasta - infrastrutture per le telecomunicazioni
G4.3	Infrastrutture a livello di area vasta - impianti per la gestione dei rifiuti
G4.4	Infrastrutture a livello di area vasta - infrastrutture portuali
G4.5	Infrastrutture a livello di area vasta - infrastrutture dei trasporti
S1.1	Aree per l'istruzione - nuovo asilo nido
S1.2	Aree per l'istruzione - scuola dell'infanzia
S1.3	Aree per l'istruzione - ex Scuola Elementare San Lussorio
S1.4	Aree per l'istruzione - istituto Comprensivo
S1.5	Aree per l'istruzione - scuola S. Antonio di Santadi
S2	Aree per attrezzature di interesse comune
S3.1	Spazi aperti pubblici - piazze
S3.2	Spazi aperti pubblici - Aree gioco
S3.3	Spazi aperti pubblici - Aree sportive
S3.4	Spazi aperti pubblici - Parchi urbani e di quartiere
S3.5	Spazi aperti pubblici - altri spazi puntuali o marginali
S4.1	Aree per parcheggi pubblici - parcheggi esistenti
S4.2	Aree per parcheggi pubblici - nuovi parcheggi



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'**indice di edificabilità**, cioè il rapporto in mq/mq o mc/mq tra la superficie effettivamente fabbricabile e l'intera superficie dell'area.

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria espressa in metri quadrati di superficie edificabile (d'ora in poi SE).

SE = Superficie Area fabbricabile (St o Sf) x Indice di Edificabilità

L'efficacia dell'uso di questo criterio deriva dal fatto che i prezzi di compravendita delle aree sono direttamente proporzionali alla superficie edificabile, ovvero della superficie realizzabile per il fabbricato che si andrà a costruire. Infatti, maggiore è l'indice di edificabilità del terreno, maggiore è il valore espresso a mq. di superficie dell'area (SA).

Nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di Superficie Edificabile. Tale soluzione ha il vantaggio di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione dello strumento urbanistico, in quanto questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di superficie edificabile imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro della intera superficie.

Si verifica infatti la seguente equivalenza

Valore area = Valore al mq. di S.A. x S.A = Valore al mq. di SE x SE

laddove

SE = SA x Indice di edificabilità e Valore al mq. di SE = $\frac{\text{Valore al mq. SA}}{\text{Indice di edif.}}$

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituita dalle **aree soggette ad esproprio**, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sull'intera superficie.

Destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dallo strumento urbanistico, nei seguenti gruppi:



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

- **residenziale:** si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, in quanto non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;
- **direzionale e commerciale:** comprende le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato (a puro titolo esemplificativo: uffici, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, congressuali e fieristiche), ad attività commerciali e di servizio;
- **artigianale e industriale:** comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili

Si definisce “valore di mercato” la somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, presumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

In assenza di fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il valore di mercato delle aree fabbricabili, una corretta metodologia di determinazione dei valori delle aree è solamente quella che, attraverso l'analisi di un vasto campione di dati assunti da diverse fonti informative (agenzie immobiliari, rogiti di compravendita, osservatorio immobiliare, ecc.), mette a confronto i risultati ottenuti utilizzando diversi criteri di valutazione.

In particolare, i metodi di valutazione da utilizzare per determinare i valori delle aree edificabili sono i seguenti:

- ❖ **metodo sintetico-comparativo o “per confronto”:** è un metodo che giunge a determinare il valore di mercato dell'area prendendo per comparazione il valore di aree similari ed applicando gli opportuni correttivi in relazione ai fattori che incidono sull'appetibilità di una zona (posizione, tempi e idoneità del suolo all'edificazione, presenza o meno di pubblici servizi, potenzialità edificatoria, accessibilità, visibilità, salubrità, presenza di vincoli o servitù, ecc.);
- ❖ **metodo analitico:** è un metodo di stima che, utilizzato dalla maggior parte dei tecnici così come dall'Agenzia del Territorio, calcola l'incidenza del fattore produttivo suolo sul fabbricato ipoteticamente realizzabile, ovvero calcola il “valore di incidenza dell'area” sul valore del venduto. Tale valore viene determinato partendo dal valore di vendita del fabbricato finito e scorporando tutti i costi necessari per realizzare il fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, costi di progettazione, esposizione finanziaria, utile d'impresa, ecc.). Ciò che rimane è il valore commerciale dell'area edificabile, calcolato in metri quadrati di superficie vendibile.



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Qualora correttamente effettuate, le stime eseguite con i due metodi su un vasto campione di dati, portano a determinare valori omogenei e coerenti che più si avvicinano ai reali valori di mercato delle aree edificabili.

Nella presente relazione per la stesura dei valori di mercato delle aree fabbricabili si fa riferimento ai valori medi in uso negli anni precedenti, determinati sempre ai fini IMU.

L'adozione definitiva del PUC, avvenuta a maggio 2022 ma adottato in via preliminare già dal 2018, ha comportato la modifica delle nomenclature e codifica delle zone e sottozone urbanistiche, modifiche a livello cartografico con la ridefinizione delle aree e una migliore individuazione delle stesse. Le modifiche intervenute col passaggio da PRG a PUC incidono relativamente sulla determinazione dei valori di riferimento ai fini IMU in quanto gli stessi sono determinati su larga scala o comparti, in condizioni generali "medie" senza l'analisi dei fattori intrinseci ed estrinseci a livello puntuale di ogni singola area. Si evidenzia inoltre che per molte aree anche di nuova individuazione col PUC ed in particolare per le zone "F turistiche", i trasferimenti immobiliari utilizzabili come parametri di riferimento sono molto esigui o inesistenti e non consentono un utilizzo come parametro di riferimento. Per tali aree si farà riferimento ai valori determinati per aree simili. Per altre fattispecie si farà riferimento ai valori concordati in sede di mediazione ed accertamento con adesione. Con la presente relazione si procederà all'individuazione dei valori indicativi delle macro zone in cui far confluire le varie zone e sotto zone del vigente strumento urbanistico.

I contribuenti potranno utilizzare il valore medio individuato per situazioni di "normalità" del terreno. Al contrario, in presenza di cause di decremento o di incremento tali da comportare un diverso apprezzamento valutativo dell'area dovrà essere dichiarata dal contribuente con l'apposita Dichiarazione IMU e corredata di idonea documentazione (perizia tecnico di parte ecc.).

Cause di decremento e di incremento del valore delle aree fabbricabili

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore di mercato dell'area, determinando in maniera "oggettiva" un incremento o una riduzione di valore, vi sono una serie di casistiche, anche molto diverse tra loro. Per esigenze di semplificazione indichiamo di seguito ed in via puramente esemplificativa e non esaustiva, le cause più frequenti di incremento e di decremento che conducono alla determinazione di un valore di mercato superiore o inferiore ai valori medi riportati al punto precedente.

1) Cause di decremento

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

- 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.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- comunque, ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

In particolare, nelle aree assoggettate a piano attuativo preventivo incidono certamente sul relativo valore questi ulteriori elementi:

- incidenza dell'indice territoriale: occorre in tal senso valutare specificatamente i casi in cui si verifica un diverso rapporto tra quantità edificatorie consentite e quantità di terreno da mettere a disposizione del Comune;
- presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo (per le opere di urbanizzazione come verde pubblico, parcheggi ecc.);
- particolari tipologie costruttive consentite (condominiale o a villino mono-familiare);
- vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);

2) Cause di incremento

- Posizione panoramica;
- Approvazione piano particolareggiato
- Tipologie residenziali mono-bifamiliari
- Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione.

Nella tabella allegata si riportano i valori medi delle aree edificabili da utilizzarsi come riferimento ai fini IMU per l'anno 2023.

Le zone non ricomprese nella tabella saranno oggetto di successivo studio, in ogni caso il contribuente potrà assolvere al pagamento dell'imposta dovuta utilizzando dei valori per similitudine o con perizia di parte e comunicando i valori con la dichiarazione IMU prevista dalla normativa vigente.

Mail: paolo.gessa@comunearbus.it

Tel. 070.7325351

Il Responsabile dell' Area Tecnica F.to
Ing. Paolo Gessa



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Valore medio in euro per mq di area edificabile - Anno 2023

Macro zona	Zone e sottozone incluse	Valore €/mq.
Zona A	A1 – A2 – A3	€ 85,00
Zona B	B1 – B2	€ 75,00

Macro zona	Zone e sottozone incluse	Valore €/mq. Lottizzato	Valore €/mq. NON Lottizzato
Zona C1	C1	€ 80,00	€ 25,00
Zona C3	C3.1 – C3.2	--	€ 25,00
Zona C3 – Ex mattatoio	C3.3	€ 62,00	€ 20,00
Zona C3/E	C3/E	--	€ 5,00

Macro zona	Zone e sottozone incluse	Valore €/mq.
Zona D2.1 - Murtemari	D2.1 - Murtemari	€ 8,70
Zona D2.1 - Gibbas Altas	D2.1 - Gibbas Altas	€ 7,95
Zona D2.2 - Commerciale	D2.2	€ 75,00

Macro zona	Zone e sottozone incluse	Valore €/mq. Lottizzato / Lotti interclusi	Valore €/mq. NON Lottizzato / Necessario Adeguamento PdL
Zona F S'enna e S'Arca	F1.1	€ 60,00	€ 40,00
Zona F spontanee/altro	F1.2 – F1.4 – F1.5 – F3.1	€ 5,00	€ 5,00
Zona F Torre dei Corsari	F1.3	€ 80,00	€ 53,00
Zona F Portu Maga	F1.6 – F4c.2	€ 60,00	€ 10,00
Zona F Genna e Frongia	F1.8	--	€ 25,00
Zona F Funtanazza	F2 – F4c.1		€ 10,00
Zona G	G1(1.2.3.4) - G2(1.2.3.4) -G3.3 - G4(1.2.3.4)		€ 5,00

Per le zone non ricomprese nelle tabelle sopra riportate il contribuente potrà assolvere al pagamento dell'imposta dovuta utilizzando dei valori per similitudine o con perizia di parte e comunicando i valori con la dichiarazione IMU prevista dalla normativa vigente.

Il Responsabile dell' Area Tecnica F.to
Ing. Paolo Gessa