



# COMUNE DI GUSPINI

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, ESPROPRIAZIONI

## Relazione di stima per l'individuazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU - ANNO 2026

### ALLEGATO 1

COMUNU DE GUSPINI

PROVINTZIA DE SU  
SUD SARDIGNA



COMUNE DI GUSPINI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

Via Don Giovanni Minzoni, 10  
09036 GUSPINI (SU)  
Centralino: 07097601 - Fax: 070970180  
protocollo@pec.comune.guspini.vs.it  
[www.comune.guspini.su.it](http://www.comune.guspini.su.it)

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

Servizio Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata,  
Patrimonio e Manutenzioni  
Tel. 0709760191

Responsabile del Settore

Ing. Roberta Sedda  
Responsabile del Procedimento  
Ing. Roberta Sedda  
Redattore  
Geom. Marino Garau

## 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".

## 1. 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.

## 2. 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:

- **Sottozona C1Z**                      Piano di lottizzazione convenzionato
- **Sottozona 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)
- **Sottozona C3**
  - Comparto C3E              PEEP in fase di attuazione
  - Comparto C3V              Piano di lottizzazione convenzionato
- **Sottozona 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:

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

## **Zona E - Agricole**

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:

- **Sottozona 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);
- **Sottozona 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);
- **Sottozona 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;
- **Sottozona 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;

→ **Sottozona 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 - Insediamenti 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:

- **Sottozona G1** - Parco urbano di "Cuccuru Zeppara" (Centro urbano)
- **Sottozona G2** - Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau" (Centro urbano)
- **Sottozona G3** - Parco urbano di "Su Ziru - Colle Seddas" (Centro urbano)
- **Sottozona G4** - Casa per anziani di "Sa Tella" (Centro urbano)
- **Sottozona G6** - Attrezzature ed impianti di interesse generale e sportivi di "Serra Murdegu" (Centro urbano)
- **Sottozona GN2** - Servizi generali di "Sa Tella" (Centro urbano)
- **Sottozona GD** - Impianto di depurazione (Centro urbano)
- **Sottozona GE** - Sede ENEL di Guspini (Centro urbano)
- **Sottozona GT** - Sede TELECOM di Guspini (Centro urbano)

- **Sottozona GC** - Stazioni di distribuzione carburanti (Centro urbano)
- **Sottozona GS** - Vasche di accumulo per la distribuzione idrica (Centro urbano)
- **Sottozona GCIM** - Area cimiteriale (Centro urbano)
- **Sottozona G7** - Parco territoriale "Gentilis" (Territorio)
- **Sottozona G8** - Parco archeologico "Neapolis" (Territorio)

### **Zona H - Vincoli di salvaguardia**

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:

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

## **3. 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.

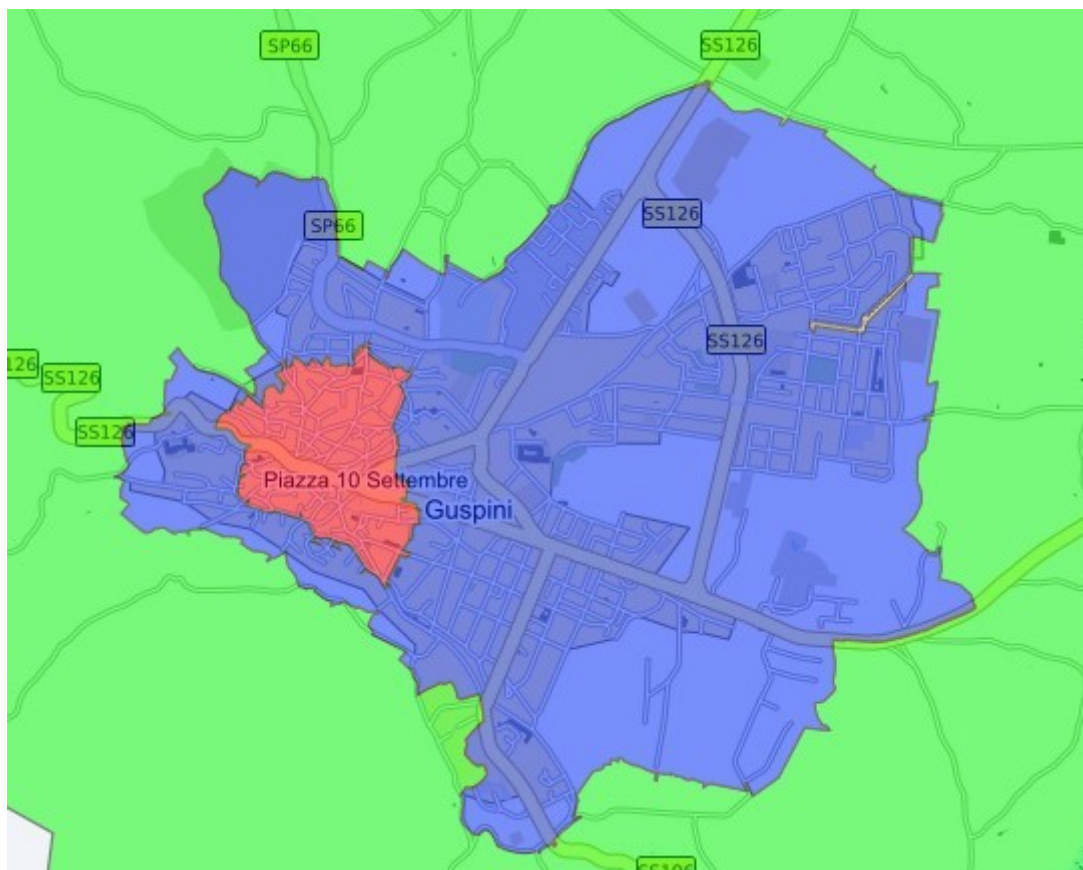
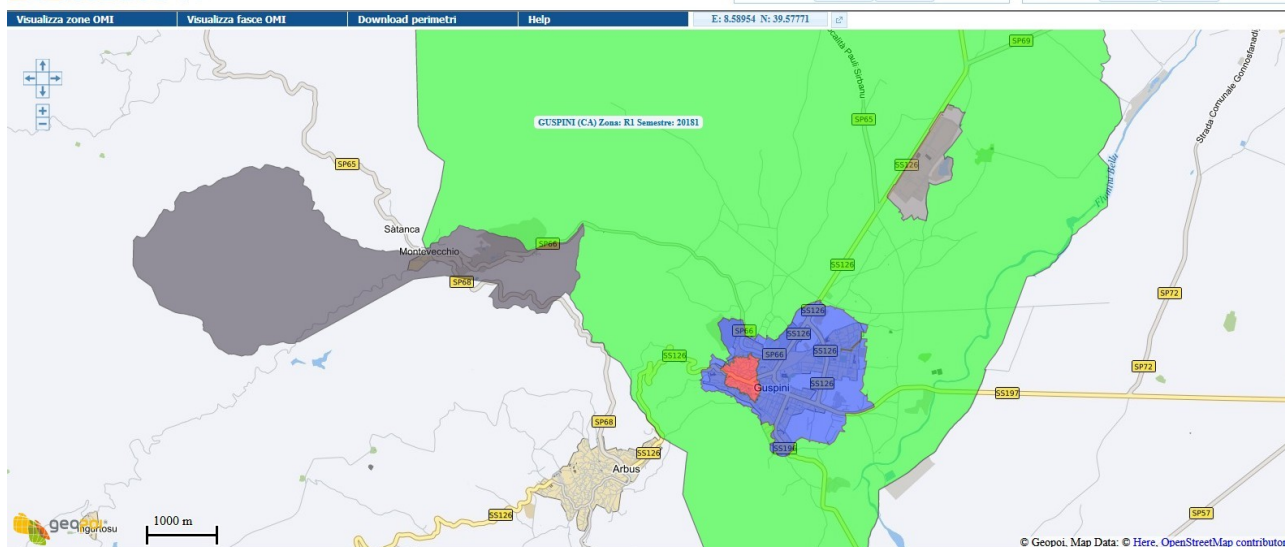
Si riportano a questo fine i prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Guspini durante il 1° semestre 2017.

#### **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.*



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

| ZONA O.M.I.     | RESIDENZIALE      |                    | COMMERCIALE       |                | TERZIARIA      | PRODUTTIVA |                  |                    |
|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|------------|------------------|--------------------|
| 1 semestre 2018 | Abitazioni civili | Abitazioni di tipo | Magazzini<br>€/mq | Negozi<br>€/mq | Uffici<br>€/mq | Capannoni  | Capannoni tipici | Laboratori<br>€/mq |

|                                               | €/mq                     | economico<br>€/mq        |                          |                           |                          | industriali<br>€/mq     | €/mq                     |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B1/Centrale/centro storico</b>             | Min. € 650<br>Max. € 900 | Min. € 500<br>Max. € 650 | Min. € 600<br>Max. € 800 | Min. € 700<br>Max. € 1000 | Min. € 700<br>Max. € 900 | -                       | -                        | Min. € 600<br>Max. € 850 |
| <b>D1/Periferica/Periferia abitato</b>        | Min. € 600<br>Max. € 850 | Min. € 450<br>Max. € 600 | Min. € 550<br>Max. € 750 | Min. € 700<br>Max. € 900  | Min. € 600<br>Max. € 850 | Min. € 350<br>Max € 450 | Min. € 350<br>Max. € 500 | Min. € 500<br>Max. € 650 |
| <b>E1/suburbana/frazione di Montevecchio</b>  | Min. € 450<br>Max. € 650 | -                        | -                        | -                         | -                        | -                       | -                        | -                        |
| <b>E3 /suburbana/industriale -artigianale</b> | -                        | -                        | -                        | -                         | -                        | Min. € 400<br>Max € 550 | Min. € 450<br>Max. € 650 | -                        |
| <b>R1/extraurbana/agricola</b>                | -                        | -                        | -                        | -                         | -                        | -                       | -                        | -                        |

(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;
- SLcostr è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- Vomì. 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<br>FONDARIO/<br>INDICE<br>TERRITORIALE | ALTEZZA<br>DI PIANO | INCIDENZA<br>DELL'AREA | ATTUALIZZ<br>AZIONE | VALORE * |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------|
|                                                                                                  | €/m² MAX.   | m³/m²                                         | 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<br>convenzionata e non urbanizzata                             | 800         | 1,2                                           | 3                   | 0,15                   | 0,69                |          |
| C1Z - urbanizzata - isolato 2 - lotti da 1<br>a 41 (escluso lotto 39)                            | 800         | 1,72                                          | 3                   | 0,15                   | 0,92                |          |
| C1Z - urbanizzata- isolato 3 - lotti a<br>destinazione residenziale e<br>residenziale-produttivo | 800         | 1,69                                          | 3                   | 0,15                   | 0,92                |          |
| C1Z - urbanizzata - isolato 5 - lotti da 1<br>a 3 e da 23 a 37a                                  | 800         | 1,69                                          | 3                   | 0,15                   | 0,92                |          |
| C1Z - urbanizzata - isolato 5 - lotti da 4<br>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<br>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<br>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:

| <b>ZONA O.M.I.</b>                    | <b>ZONE E SOTTOZONE PUC</b>                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

## 4. 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 | <b>0,85</b>             |
| Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione                                                        | <b>0,80</b>             |
| Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione                                                  | <b>0,95</b>             |
| Area soggetta a bonifica ambientale                                                                                              | <b>0,80</b>             |

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 vigore 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 I.M.U. calcolato sull'importo di €/mq indicato nell'atto pubblico di cessione.

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

Per quanto attiene alle aree comprese 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 vigore 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.

## **8 – ATTRIBUZIONE VALORE VENALE AREE INTERESSATE DAL P.A.I. \_ PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Le aree individuate graficamente nella cartografia redatta in osservanza dell'art. 8 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. ed allegata:

- alla Deliberazione della Regione Autonoma della Sardegna – Autorità di Bacino Regionale e n. 5 del 17.2.2019, avente ad oggetto: *"Comune di GUSPINI – Studio di compatibilità geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NA del PAI – parte frana – Approvazione"*;
- alla Deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della Regione Autonoma della Sardegna – Autorità di Bacino Regionale, avente ad oggetto: *"Studio comunale di assetto idrogeologico - parte*

*idraulica – redatto ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI previgenti al decreto Presidente Regione n. 35/2018 – Approvazione”;*

Nonche individuate graficamente nella cartografia redatta ai sensi dell'art. 37 comma 3 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. per la perimetrazione di aree di pericolosità idraulica e da frana a seguito dell'approfondimento degli studi precedentemente condotti ai sensi dell'ex art. 8 comma 2 estesi all'intero territorio comunale di Guspini, ed allegata

- alla Deliberazione di C.C. n° 39 del 12.11.2024, avente ad oggetto: *“Preso d'atto dello studio di variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per la pericolosità e il rischio idraulico e geomorfologico ex Art. 37 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I. e della contestuale verifica del reticolo idrografico Art. 30-ter comma 6 delle N.T.A. del P.A.I.”*

seppur inserite dallo strumento urbanistico comunale tra le aree fabbricabili ma di fatto ai sensi delle N.T.A. del P.A.I., soggette ai limiti di inedificabilità assoluta e pertanto perimetrate come Hi4 e Hg4, alla base imponibile indicata nell'allegato 02 – Tabella Valori IMU, verrà applicata una percentuale di riduzione pari all'80% , salvo che il vincolo interessi il lotto per una porzione tale da non compromettere la trasformazione e l'edificabilità dello stesso.