



# COMUNE DI ESCOLCA

## PROVINCIA DI CAGLIARI

via Dante n°2 - 09052 Escolca (SU)  
Tel.0782-808303 Fax 0782-808516 E-mail utc.escolca@tiscali.it  
Partita I.V.A. 00814010914 Codice Fiscale 81000170910

### UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. 196 del 19/01/2022

## **INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI ESCOLCA E RELATIVI CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **1) PREMESSE**

il D.L. n 201/2011 e ss.mm.ii., convertito dalla Legge n 214/2011, articolo 13 -Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, e la Legge 147/2013 art. 1 comma 639 istitutiva della IUC che hanno richiamato, per la definizione di area edificabile, il D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 e ss.mm.ii, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili che prevede che il possesso delle aree edificabili costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta e, nello specifico l'art. 5, comma 5, definisce il valore delle aree edificabili con riferimento ad una serie di fattori tra cui i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 2 del citato D.lgs. 504/1992 e ss.mm.ii. stabilisce che per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla lett. b) del presente art..

L'art. 5 comma 5, del citato D.lgs. 504/1992 e ss.mm.ii stabilisce che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di 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.

La presente relazione prende in considerazione le principali categorie di aree edificabili nelle quali è possibile l'attuazione diretta degli interventi edificatori, programmati dagli strumenti urbanistici, da parte dei privati. Sono pertanto prese in considerazione:

Le aree residenziali suddivise in:

- Aree fondiarie residenziali;
- Aree a destinazione artigianale e commerciale (PIP)

Non sono state prese in considerazione le aree per servizi prive di capacità edificatoria nelle quali pur essendo possibile un teorico intervento diretto sono soggette a possibile esproprio. Per quanto riguarda tali aree la determinazione del valore andrà effettuata tenuto conto di quanto previsto dall'art. 37 del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii.

### **2. AREE RESIDENZIALI**

Il Pdf del Comune di Escolca prevede l'impiego di un modello perequativo che si propone l'obiettivo di una distribuzione della rendita tra aree destinate alla edificazione e aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici.

Tale modello perequativo si attua con l'individuazione di aree cedenti capacità edificatoria (cosiddette di "decollo" dei diritti edificatori) e di aree riceventi capacità edificatoria (cosiddette di "atterraggio" dei suddetti diritti edificatori). A loro volta, le aree riceventi capacità edificatoria, hanno una propria edificabilità.

In relazione a quanto sopra è possibile individuare due tipologie di aree:

- aree fondiari (aventi capacità edificatoria propria e potenzialmente oggetto di atterraggio di capacità edificatoria aggiuntiva derivante da aree a servizi);
- aree a servizi (aventi capacità edificatoria non realizzabile in loco ma trasferibile sulle aree fondiari previa cessione gratuita al Comune).

### *2.1 Elementi presi in considerazione per la valutazione delle aree residenziali*

Al fine di individuare il valore venale medio delle aree edificabili si sono presi in considerazione i seguenti elementi:

1. dati derivanti da atti di compravendita di aree edificabili effettuate sul territorio comunale;
2. informazioni assunte da soggetti qualificati che agiscono sul territorio (professionisti, imprese).

I suddetti elementi sono stati oggetto di valutazione tenendo conto delle intervenute mutazioni delle condizioni di mercato che si sono verificate negli ultimi anni.

### *2.2 Valore aree residenziali.*

Dalle valutazioni condotte nei termini precedentemente indicati deriva una stima del valore venale medio delle aree edificabili quantificabile come segue:

#### A) Aree fondiari residenziali:

il valore venale può essere considerato compreso tra 40,00 e 50,00 euro per ogni mq di SUL edificabile. Per la quantificazione del valore per ogni mq di area occorre moltiplicare il suddetto valore per l'indice di utilizzazione territoriale fissato dalla zona urbanistica in cui ricade l'area.

L'oscillazione all'interno dei suddetti limiti tiene conto dei seguenti elementi:

- posizione dell'area;
- esistenza o meno delle opere di urbanizzazione e consistenza di quelle funzionali all'intervento da realizzarsi a carico dell'operatore;
- capacità del lotto di recepire il trasferimento di capacità edificatoria da aree a servizi;
- dimensione del lotto.

#### B) Aree a destinazione artigianale e commerciale zona PIP:

per tutte le zone a prevalente destinazione produttiva di PdF il valore venale può essere considerato compreso tra 8,87 e 9,00 euro per ogni mq. Tale oscillazione all'interno dei suddetti limiti è in funzione della posizione, del mix di destinazioni d'uso ammesse e della consistenza e conformazione del lotto.

Si precisa che :

Per le aree ricadenti all'interno delle aree d'intervento previste dal Pdf, la capacità edificatoria è da intendersi equamente distribuita su tutte le aree ancora di proprietà privata, fermo restando l'indice massimo effettivo previsto dalla relativa scheda;

I valori sopraindicati possono essere oggetto di variazioni anche consistenti in relazione a situazioni oggettive che possono incidere sull'effettivo utilizzo della capacità edificatoria quali ad esempio:

- Conformazione del lotto;
- Oggettive difficoltà legate alla necessità di accordo tra più soggetti coinvolti;
- Sussistenza di vincoli di varia natura che limitino l'attuazione degli interventi edificatori;

### 3. RIEPILOGO VALORE AL 01.01.2022 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

<b>TIPOLOGIA AREE</b>	<b>VALORE</b>
Aree fondiarie residenziali	€ 40,00/€ 50,00 per ogni mq di SUL edificabile sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree artigianali PIP	€ 8,87/€ 9,00 per ogni mq di superficie

Escolca lì 19/01/2022

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Geom. Massimo ERRIU