



COMUNE DI SERDIANA

Provincia del Sud Sardegna

Via Mons. Saba, 10 - Tel. 070/7441201 - Fax 070/743233

<http://www.comune.serdiana.ca.it>

E-mail: ufficiotecnico@comune.serdiana.ca.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE Settore Urbanistica

OGGETTO: I.M.U. anno 2018 – Perizia di stima aree potenzialmente edificabili.

Su richiesta del Responsabile del Servizio di Ragioneria si è proceduto alla redazione della sotto estesa perizia tendente a definire il valore commerciale delle aree potenzialmente edificabili così come individuate dal PUC del Comune di Serdiana, in funzione delle loro caratteristiche di fatto e di diritto, utile al fine dell'imposizione I.M.U. per gli anni 2018 e seguenti.

Il sistema adottato per la redazione della presente perizia è quello analitico-comparativo tra le aree a differente suscettibilità edificatoria, sulla base di valori accertati attraverso indagini compiute sul posto e in base ai valori medi di mercato dedotti dagli atti notarili depositati presso il Comune di Serdiana.

Nel biennio 2016/2017 si è avuta una certa tendenza al rialzo dei valori di mercato degli immobili, dopo una flessione avvenuta durante il decennio 2006/2016.

Le aree potenzialmente edificabili, ricadenti in sia nel centro urbano, sia in agro hanno subito un aumento di prezzo di mercato, in seguito all'iniziativa di alcuni costruttori, i quali hanno destinato a Serdiana i propri investimenti per la realizzazione di un mercato della casa, destinato al fabbisogno locale e alla richiesta di immobili ad uso residenziale da cittadini residente nel perimetro dell'area metropolitana di Cagliari.

Pertanto da una indagine di mercato, si è rilevato che il valore delle aree ricadenti nelle zone omogenee "B" è pari a €165,00/mq, e, quelle ricadenti nelle zone omogenee "C" lottizzate è pari a €120,00/mq.

Tali valori risultano essere, prezzi medi di mercato per aree non soggette a vincoli, siano essi derivati dal D.M. 30/04/1966, dal D.A.P.I. n. TPUC/13 del 30/06/1990, sia derivanti dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

Di particolare rilevanza ai fini della valutazione delle aree ricadenti all'interno del Centro Storico (zona A) è la determinazione emessa dalla "Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia" della Regione Sardegna n. 2465/DG del 24/10/2008, avente per oggetto la "Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR – Indirizzi applicativi di cui alla DGR n. 16/3 del 24/04/2007 – Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serdiana approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 23/01/1996", la quale ha dichiarato non attuabilità della parte del piano particolareggiato che prevede la demolizione di immobili preesistenti e la loro ricostruzione, nonché l'edificazione dei lotti liberi, in attesa dell'adeguamento da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano Particolareggiato del Centro Storico al Piano Paesaggistico Regionale.

Inoltre a con decorrenza dal 24/06/2003, sono entrate in vigore le Norme di Salvaguardia per le zone a rischio idrogeologico, a seguito dell'approvazione del P.A.I. da parte della R.A.S., il quale ha limitato l'edificazione nelle zone ricadenti nelle fasce classificate Hi1-Hi4 ad rischio alluvione.

Il territorio comunale è suddiviso in diverse zone omogenee, nell'ambito del P.U.C. e a seguito della perimetrazione del "Centro Matrice", in fase di pianificazione concertata con la Regione Sardegna, e precisamente:

Zona	Indice di Edific.	Indice coperta massima	h_{max}	Vincolo paesaggistico	PAI	Centro Matrice	Urbanizzato
A (Vecchio centro)	Sospeso	Vedi determina RAS 2465/DG	7,5	SI	NO	SI	SI
A (Vecchio centro)	Sospeso	Vedi determina RAS 2465/DG	7,5	NO	NO	SI	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	8,5	SI	SI	SI	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	8,5	NO	SI	SI	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	8,50	NO	NO	NO	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	8,50	NO	SI	NO	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	8,50	NO	NO	SI	SI
C (Espansione residenziale non lottizzata)	Territoriale 1,00	==	==	NO	SI	NO	NO
C (Espansione residenziale non lottizzata)	Territoriale 1,00	==	==	NO/SI	NO	NO	NO
C (Espansione residenziale "Funtana Noa")	1,53	1/3	7,5	NO	NO	NO	SI
C (Espansione residenziale "Bruncu sa Giustizia")	Vedi tav. 1 P.d.L.	Vedi tav. 1 P.d.L.	8,5	NO	NO	NO	Convenzionato
C (Espansione residenziale "Sant'Antonio")	1,47	1/3 isolata ½ bifamiliare	8,5	NO	NO	1° stralcio	SI
C (Espansione residenziale "Funtanedda")	Territoriale 1,00	==	==	NO	NO	NO	NO
C (Espansione residenziale "Carritta")	1,345	1/3	7,5	SI	NO	NO	SI
D (Industriale "Su Pauleddu") "Angius e più"	5,00	50 %	==	NO	NO	1° e 2° stralcio	In corso
D (Industriale "Su Pauleddu")	==	==	==	NO	NO	NO	NO
D (Industriale "Sa Guardiedda") "Corrias"	4,00 + 1,00	1/3	8,50	SI	NO	NO	SI
D (Industriale "Mitza S'Orrù") "Toro"	4,00 + 1,00	==	8,50	NO	NO	NO	SI
D (Industriale "Mitza S'Orrù") "Mediterranea Pakaging srl"	4,00 + 1,00	Max mq 8.446,00	8,50 3,00	NO	NO	NO	Da ultimare
DI (Industr. artig. destinato a cave e discariche.)	Da pianificare	Da pianificare	Da pianificare	SI/NO	NO	NO	NO
DI (Industr. artig. destinato a cave e discariche.) (Su Sparau - ditta GE.DI.CA srl)	5,00	==	10,00	NO	NO	NO	Convenzionato
D* (Industr. artig., comm interna all'abitato.)	3,00	75%	8,50	SI	NO	NO	SI
G (Servizi generali)	Territoriale 0,01	==	==	NO	NO	NO	NO
G2 (Impianti per attività collettive pubbl. e private, pista go-kart, stani saliu ecc.)	Territoriale 0,01	==	==	SI/NO	SI/NO	NO	NO
G3 (area parco urbano)	Territoriale 0,01	==	==	NO	NO	NO	NO
G7 (deposito gas)	Territoriale 0,01	==	==	NO	NO	NO	NO

per cui, effettuando una comparazione sulla base della potenzialità edificatoria, del posizionamento in ambito urbano, della presenza o meno di vincoli, della dimensione dei lotti etc., si può attribuire un valore commerciale anche alle aree ricadenti nelle altre zone omogenee, come segue:

Valore nella zona "B" ($i_f=3,00$ mc/mq): €165,00/mq

Valore nella zona "C" ($i_f=1,53$ mc/mq): €85,00/mq

Valore medio per $i_f=1,00$ mc/mq =

$$= 1/4 \{ (165,00/3) + (85,00/1,53) + (85,00/1,47) + (85,00/1,345) \} = € 57,89/mq$$

Per il calcolo del valore nelle zone "B" ed "A" si fa riferimento al valore commerciale accertato per le

zone "B", così pure per le zone "C" si fa riferimento al valore accertato per le zone "C", per le zone "D" e "G" si fa riferimento alla media dei valori delle aree accertati per le zone "B" e "C", tenendo in particolare conto le dimensioni dei lotti. Per quanto riguarda queste ultime zone si dà atto che non esiste attualmente un mercato delle aree edificabili.

Per il calcolo del valore per mq di superficie si terrà conto della vivacità del mercato immobiliare, in considerazione della penuria di aree ubicate nella zona "B". Inoltre si applicherà un deprezzamento pari a € 10,00/mq per le aree soggette a vincolo panoramico:

Per quanto riguarda le aree libere che ricadono all'interno delle zona a rischio idrogeologico del PAI verranno dimezzate di valore sino al 50%, per le aree interne all'abitato, mentre per le periferiche saranno rapportate al valore agricolo medio tenuto conto che sulle stesse non possono essere realizzate volumetrie di alcun genere.

Un deprezzamento, sarà applicato anche alle aree "C" per le quali non è stata rilasciata ancora concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o firmata la convenzione.

Zona	Indice di Edificabilità	Valore (€/mq)
A (Vecchio centro) <i>interne al vincolo paesaggistico e/o al centro matrice.</i>	Solo ristrutturazioni	130,00
B (Completamento residenziale)	3,00	165,00
B (Completamento residenziale) <i>interne al vincolo paesaggistico e/o al centro matrice.</i>	3,00	155,00
B (Completamento residenziale) <i>interne alle zone a rischio PAI.</i>	3,00 Non utilizzabile	82,50
B* (Completamento residenziale)	1,00	155,00
B* (Completamento residenziale) <i>interne al perimetro con vincolo paesaggistico</i>	1,00	150,00
C (Espansione residenziale)	1,00 territoriale	85,00
C (Espansione residenziale) <i>interne al perimetro con vincolo paesaggistico</i>	1,00 territoriale	80,00
C (Espansione residenziale) <i>interne alle zone a rischio PAI.</i>	inedificabile	40,00
C* (Espansione residenziale) <i>interne al piano di risanamento urbanistico "TERRA FORTESA"</i>	Vedi piano di lottizzazione approvato	85,00
C (Espansione residenziale) Funtana Noa	1,53	120,00
C (Espansione residenziale) Bruncu sa Giustizia	Tav. 1 P.d.L.	100,00
C (Espansione residenziale) Sant'Antonio 1° stralcio	Tav. 1 P.d.L.	120,00
C (Espansione residenziale) Caritta	1,302	120,00
D (Industr., artig., comm.) Su Pauleddu da lottizzare	5,00	20,00
D (Industr., artig., comm.) Su Pauleddu	5,00	40,00
D (Industr., artig., comm.) Caritta con vincolo paesaggistico	3,00	40,00
D* (Industr., artig., comm.) <i>interne all'abitato con vincolo paesaggistico</i>	3,00	35,00
D (Industr., artig., comm.) <i>sa Guardiedda con vincolo paesaggistico – Corrias/Scanu</i>	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	18,00
D (Industr., artig., comm.) <i>sa Guardiedda con vincolo paesaggistico – Podda Efsio e più</i>	In corso di pianificazione	15,00
D (Industr., artig., comm.) Mitza S'Orrù – Toro Antonio	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	18,00
D (Industr., artig., comm.) Mitza s'Orrù – Mediterranea Packaging	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	15,00
D1 (Industr., artig., comm.) per cave e discariche	Da pianificare	18,00
D1 (Industr., artig., comm.) Su Sparau (GE.DI.CA. srl)	5,00	20,00
G (Servizi generali)	0,01	5,00
G2 (Servizi generali – Impianti e aree attrezzate)	0,01	5,00

G2 (Servizi generali – Impianti e aree attrezzate) <i>interne alle zone a rischio PAI.</i>	0,01	2,00
G2 (Servizi generali – Strutture stani Saliu e Go-Kart) <i>interne alle zone a vincolo paesaggistico.</i>	0,01	3,00
G3 (Servizi generali – parco urbano)	0,01	5,00
G3 (Servizi generali – parco urbano) <i>interne alle zone a rischio PAI.</i>	0,01	2,00
G7 (Servizi generali – Deposito gas)	0,01	6,00

Si dà atto che per quanto riguarda gli immobili prospicienti le strade: Via Roma, Via Repubblica, via Mons. P. Carta, via Mons. Saba e Via Manno (fino all'altezza delle scuole elementari), tratto iniziale del Viale Repubblica, inseriti nelle zone "A" e "B", dato il loro posizionamento particolarmente felice per quanto riguarda i servizi di carattere economico-sociale presenti e/o realizzabili, le valutazioni sopraesposte possono essere incrementate di un valore pari a €20,00 al metro quadrato.

Serdiana, lì 23/03/2018

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Salvatorangelo Dessi