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 2025 – Perizia di stima aree potenzialmente edificabili.

Su richiesta del Responsabile del Servizio di Ragioneria prot. n. 3218 del 02/04/2024 si è proceduto alla redazione della sotto estesa perizia tendente a definire il più probabile 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 2025 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 o estrapolati dal sito della Agenzia delle Entrate (ispezioni ipotecarie).

Nel biennio 2022/2023 si è avuta una certa tendenza al ristagno dei prezzi dei valori di mercato degli immobili, a causa del blocco del mercato a seguito della pandemia Sars-Civid 19 e alla mancanza di aree edificabili (fatto alquanto anomalo in quanto tale situazione avrebbe dovuto far salire i prezzi).

Le aree potenzialmente edificabili, ricadenti in sia nel centro urbano, sia in agro hanno subito pertanto una stagnazione del prezzo di mercato.

Tale stagnazione è stata spinta anche dal mercato della casa che ha subito un brusco arresto dopo uno sviluppo importante avuto sino alla fine del 2020. Infatti, i costruttori hanno smesso di edificare in quanto è venuta a mancare la richiesta locale e soprattutto quella proveniente dall'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 € 160,00/mq, e, quelle ricadenti nelle zone omogenee "C" lottizzate è pari a € 130,00/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 che dal Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione.

Oltre alla adozione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione è da tenere in considerazione l'approvazione da parte della RAS - Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, con determinazione n. 160 del 06/09/2022 della "Variante puntuale al P.A.I. del Comune di Serdiana", ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione parte idraulica e di frana, approvata con Deliberazioni Consiglio Comunale n. 43 del 29/12/2020 e n. 13 del 23/04/2022;

Il territorio comunale è suddiviso in diverse zone omogenee, nell'ambito del P.U.C. e a seguito della adozione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, come segue:

Zona	*Indice di Edific.*	*Indice coperta massima*	h_{max}	*Vincolo paesaggistico*	*PAI*	*Centro Matrice*	*Urbanizzato*
A (Vecchio centro)	2,2	75%	6,5	SI	NO	SI	SI
A (Vecchio centro)	2,2	75%	6,5	NO	NO	SI	SI

A (Vecchio centro)	2,2	75%	6,5	SI	NO	NO	SI
B (Completamento residenziale)	3,00	75%	6,5	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	SI
C (Espansione residenziale "Sant'Antonio")	1,47	1/3 isolata ½ bifamiliare	8,5	NO	NO	1° stralcio	SI
C (Espansione residenziale "Sant'Antonio")	NO	==	==	NO	NO	NO	NO
C (Espansione residenziale "Funtaneddu")	Territoriale 1,00	==	==	NO	NO	NO	NO
C (Espansione residenziale "Lottizzazione P.E.E.P.")	400 mc max	Tav. 3 di progetto	Tav. 3 di progetto	NO	NO	NO	SI
C (Espansione residenziale "Funtana Biri")	Territoriale 1,00	==	==	NO	SI	NO	NO
C (Espansione residenziale "Caritta")	1,345	1/3	7,5	SI	NO	NO	SI
C (Espansione residenziale "Bingia Storus")	Territoriale 1,00	==	==	NO	NO	NO	NO
C (Espansione residenziale "Stuadroxiu")	Territoriale 1,00	==	==	NO	NO	NO	NO
D (Industriale "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
D1 (Industr, artig. destinato a cave e discariche.)	Da pianificare	Da pianificare	Da pianificare	SI/NO	NO	NO	NO
D1 (Industr, artig. destinato a cave e discariche.) (Su Sparau – ditta Sigma Rho 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 "A" (i_f=2,20 mc/mq): € 140,00/mq
Valore nella zona "B" (i_f=3,00 mc/mq): € 160,00/mq
Valore nella zona "C" (i_f=1,53 mc/mq): € 85,00/mq

Valore nella zona "C" (i_f=1,50 mc/mq): € 120,00/mq (Bruncu sa Giustizia)

Valore medio per i_f=1,00 mc/mq =
= 1/6 {(140,00/2,2) + (160,00/3) + (90,00/1,53) + (85,00/1,47) + (85,00/1,345) + (120/1,50} = €. 62,80/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 "A" e "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 zone 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) *interne al vincolo paesaggistico e al centro matrice.*	2,20	**125,00**
A (Vecchio centro) *interne al vincolo paesaggistico ed esterne al centro matrice.*	2,20	**130,00**
B (Completamento residenziale)	3,00	**160,00**
B (Completamento residenziale) *interne al vincolo paesaggistico e al centro matrice.*	3,00	**155,00**
B (Completamento residenziale) *esterne al vincolo paesaggistico e interne al centro matrice.*	3,00	**140,00**
B (Completamento residenziale) *Prive di accesso diretto alle opere di urbanizzazione (lotti interclusi)*	3,00	**75,00**
B* (Completamento residenziale)	1,00	**155,00**
B* (Completamento residenziale) *interne al perimetro con vincolo paesaggistico*	1,00	**150,00**
C (Espansione residenziale)	1,00 territoriale	**85,00**
C (Espansione residenziale) *interne al perimetro con vincolo paesaggistico*	1,00 territoriale	**80,00**
C (Espansione residenziale) *interne alle zone a rischio PAI.*	Inedificabile	**1,00**
C* (Espansione residenziale) *interne al piano di risanamento urbanistico "TERRA FORTESA"*	Vedi piano di lottizzazione approvato	**85,00**
C (Espansione residenziale) *Funtana Noa*	1,53	**130,00**
C (Espansione residenziale) *Bruncu sa Giustizia*	Tav. 1 P.d.L.	**140,00**
C (Espansione residenziale) *Sant'Antonio 1° stralcio*	Tav. 1 P.d.L.	**130,00**
C (Espansione residenziale) *P.E.E.P. Funtanedda*	Tav. 3 progetto	**50,00**
C (Espansione residenziale) *Caritta*	1,302	**140,00**
D (Industr., artig., comm.) *Su Pauleddu da lottizzare*	Non pianificato	**18,00**
D (Industr., artig., comm.) *Su Pauleddu da lottizzare e in zona PAI*	Inedificabile	**1,00**
D (Industr., artig., comm.) *Su Pauleddu 1° e 2° stralcio*	5,00	**45,00**
D (Industr., artig., comm.) *Caritta con vincolo paesaggistico*	3,00	**45,00**

D* (Industr., artig., comm.) *interne all'abitato con vincolo paesaggistico e al centro matrice*	3,00	**40,00**
D* (Industr., artig., comm.) *interne all'abitato con vincolo paesaggistico*	3,00	**40,00**
D (Industr., artig., comm.) *sa Guardiedda – Corrias/Scanu*	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	**20,00**
D (Industr., artig., comm.) *sa Guardiedda – Podda Efisio e più*	In corso di pianificazione	**15,00**
D (Industr., artig., comm.) *Mitza S'Orrù – Toro Antonino*	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	**20,00**
D (Industr., artig., comm.) *Mitza s'Orrù – Cosir srl (ex Mediterranea Packaging srl)*	Attività 4,00 + Casa custode 1,00	**20,00**
D1 (Industr., artig., comm.) *per cave e discariche*	Da pianificare	**8,00**
D1 *(Industr., artig., comm.)* *Su Sparau (Sigma Rho srl)*	5,00	**18,00**
D1 *(Industr., artig., comm.)* *Sa Grutta/Su Sparau (Ve.Ma. srl - Calcestruzzi srl)*	Da pianificare	**10,00**
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) *interne alle zone a rischio PAI.*	Inedificabile	**1,00**
G2 (Servizi generali – Strutture stani Saliu e Go-Kart) *interne alle zone a vincolo paesaggistico.*	0,01	**2,00**
G3 (Servizi generali – parco urbano)	0,01	**5,00**
G3 (Servizi generali – parco urbano) *interne alle zone a rischio PAI.*	Inedificabile	**1,00**
G_7 (Servizi generali – Deposito gas)	0,01	**6,00**

Si attesta che i valori e situazioni di fatto sono state riscontrate in situ da parte dello scrivente.

Si dà atto che per quanto riguarda gli immobili prospicenti 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 oscillare con un incremento pari a € 20,00 al metro quadrato.

Serdiana, lì 03/01/2025

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Salvatorangelo Dessì

PROV. SUD SARDEGNA UFF. TECNICO