



COPIA

COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA
Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **9** Del **17-02-21**

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PREVISTE NEL PUC VIGENTE

L'anno *duemilaventuno* il giorno *diciassette* del mese di *febbraio* alle ore *17:00*, presso questa Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei Signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

Carta Giampiero	Sindaco	P
Addis Mauro	Vice Sindaco	P
Addis Sebastiano	Assessore	P
Suelzu Laura	Assessore	P
Ugnutu Leonardo	Assessore	P

ne risultano presenti n. **5** e assenti n. **0**.

Assume la presidenza il Signor *Carta Giampiero* in qualità di *Sindaco* assistito dal *Segretario Comunale Dott.ssa Giovanna Maria Piga*

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la allegata proposta di deliberazione che si considera parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Con votazione unanime palesemente espressa per alzata di mano
DELIBERA
- In conformità.

PROPOSTA DI DELIBERA ALLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PREVISTE NEL PUC VIGENTE.

Ufficio proponente: Responsabile Area Urbanistica, Geom. Giovanni Battista Muretti

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
- Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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 ...”

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU, con decorrenza dal 01.01.2020 aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 31.07.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Vista l'allegata relazione predisposta dall'UTC, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili a decorrere dal 01.01.2020;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss. Mm. "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, da parte dei responsabili interessati.

PROPONE DI DELIBERARE

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili a decorrere dal 01.01.2021, così come risultano dall'allegata relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale unica.

PARERE REGOLARITA' TECNICA

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 – Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali – si esprime parere favorevole:

Il Responsabile del Settore Urbanistica: Geom. Giovanni Battista Muretti

Letto ed approvato il presente verbale viene come appresso sottoscritto:

Il Sindaco
F.to Carta Giampiero

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Giovanna Maria Piga

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione, viene affissa in data 23-02-2021 all'albo Pretorio del Comune (art. 124 C1, T.U. 267/2000) e contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari con nota prot. del (art. 125 T.U. 267/2000)
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Trinità D' Agultu, li 23-02-21

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Dott. Piergiovanni Deffenu

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il Responsabile del servizio.

ATTESTA

-Che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva a far data dal giorno 06-03-2021 Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, 3° comma T.U. 267/2000

Dalla Residenza Municipale, li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Dott. Piergiovanni Deffenu



COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA
(Provincia di Sassari)

AREA TECNICA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
RELAZIONE DI STIMA
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE FABBRICABILI.

AGGIORNAMENTO
2021

Trinità d'Agultu, li 03.02.2021

Il Responsabile del Servizio
Geom. Giovanni Battista Muretti

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, quali parametri di riferimento idonei ad orientare il contribuente nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (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. 248.¹

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.

Per questo motivo in questa sede verranno determinati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili 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:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) 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.

a) Zonizzazione

Il territorio Comunale di Trinità d'Agultu e Vignola si estende lungo il Golfo dell'Asinara, nel Nord della Sardegna, per una superficie complessiva di **136.43 km²**, ed è costituito da rilievi collinari di modestissime altezze (365 m. s.l.m.), ha una popolazione residente al 2020 di circa 2200 abitanti ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti storici, (zone A1–A2), da aree di Completamento Residenziale (zone B), da aree di espansione residenziale (zone C), da aree Industriali, Artigianali e Commerciali (zone D), da zone agricole (Zone E), da aree turistiche (zone F), da aree destinate a servizi generali (zone G), da zone di salvaguardia ambientale (zone H), nonché da standard pubblici e privati (zone S).

b) 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 la 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).

$$SE = \text{Superficie Area fabbricabile (St o Sf)} \times \text{Indice di Edificabilità}$$

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

$$\text{Valore area} = \text{Valore al mq. di S.A.} \times \text{S.A.} = \text{Valore al mq. di SE} \times \text{SE}$$

$$\text{Laddove } SE = SA \times \text{Indice di edificabilità} \quad \text{e} \quad \text{Valore al mq. di SE} = \frac{\text{Valore al mq. SA}}{\text{Indice di edific.}}$$

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.

c) destinazione d'uso consentite

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico comunale 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:

- **LA ZONA "A" - TRINITA'**

Per quanto riguarda la zona storica, vengono apportate delle modifiche alle previsioni del P.D.F., a seguito dello studio relativo al nuovo Piano Particolareggiato, che sostituirà integralmente quello vigente, approvato con Deliberazione di C.C.n.11 del 11.03.1981 (verifica di coerenza con D.A.N.173/U del 02/feb/1983). ***Sono previste minime modifiche alle perimetrazioni vigenti, con una generale riduzione del volume e degli indici fondiari in progetto, valori meglio specificati nelle tabelle della contabilità urbanistica.*** Il comparto 4 viene inserito nella zona storica, in quanto così previsto nel P.P. vigente, mentre vengono evidenziate come standard urbanistici sia la guardia medica che il fabbricato Unitalsi, destinato a pubblica utilità. In generale le previsioni del PUC e quelle del Piano Particolareggiato di nuova predisposizione (in corso di adozione), convergono secondo dati univoci e certi.

- **LA ZONA "BI-1" - TRINITA'**

Per quanto riguarda la zona di completamento del capoluogo, vengono confermate le previsioni del P.D.F. e del Piano Particolareggiato vigente. Come indicato nelle tabelle della contabilità urbanistica si prevede la modifica non sostanziale di alcuni comparti, in particolare correzioni cartografiche e ampliamenti/riduzioni, obbligate da situazioni di fatto non coerenti con la destinazione urbanistica attuale. E' il caso di fabbricati ad uso residenziale e/o commerciale realizzati in area interamente urbanizzata, pur con destinazione urbanistica non coerente. La zona di completamento del capoluogo, come per la zona storica, non ha una possibilità di sviluppo volumetrico elevato, in quanto le zone libere sono

molto poche, per cui la maggior parte della volumetria realizzabile può essere ottenuta da ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzione così come previsto dal Piano Particolareggiato in vigore.

- **LA ZONA “B1-2” – PADULEDDA**

Per quanto riguarda la zona di completamento di tale frazione urbana, valgono le considerazioni già esposte per il capoluogo, infatti vengono confermate le previsioni del P.D.F. Come indicato nelle tabelle della contabilità urbanistica si prevede la modifica non sostanziale di alcuni comparti, in particolare correzioni cartografiche e ampliamenti/riduzioni, obbligate da situazioni di fatto non coerenti con la destinazione urbanistica attuale.

La frazione ha una possibilità di sviluppo volumetrico ridotta, in quanto le zone libere sono molto poche, per cui la maggior parte della volumetria realizzabile può essere ottenuta da ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzione.

- **LA ZONA “B1-3” – LA SCALITTA**

Per quanto riguarda la zona di completamento di tale frazione urbana, valgono le considerazioni già esposte per il capoluogo, infatti vengono confermate le previsioni del P.D.F. Come indicato nelle tabelle della contabilità urbanistica si prevede la modifica non sostanziale di alcuni comparti, in particolare correzioni cartografiche e ampliamenti/riduzioni, obbligate da situazioni di fatto non coerenti con la destinazione urbanistica attuale. La frazione in generale ha una possibilità di sviluppo volumetrico ridotta, in quanto le zone libere sono molto poche, per cui la maggior parte della volumetria realizzabile può essere ottenuta da ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzione.

- **LA ZONA “B1-4” – ISOLA ROSSA**

Per quanto riguarda la zona di completamento di tale frazione urbana del capoluogo, vengono confermate le previsioni del P.D.F. e del Piano Particolareggiato vigente, con delle eccezioni, specificate nelle tabelle della contabilità urbanistica. Si prevede la modifica non sostanziale di alcuni comparti, in particolare i comparti 30-31 vengono accorpati, i comparti 29 e 32 vengono ridotti e arretrati rispetto alla linea di battigia, il comparto 36 viene ampliato in arretramento rispetto alla linea di battigia, il comparto 38 viene ripermetrato con l’inserimento di un’area di riqualificazione includente i fabbricati esistenti. La zona di completamento di Isola Rossa, non ha comunque una possibilità di sviluppo volumetrico elevato, in quanto le zone libere sono molto poche, per cui la maggior parte della volumetria realizzabile può essere ottenuta da ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzione così come previsto dal Piano Particolareggiato in vigore.

- **LA ZONA “B1-5” – LU COLBU**

Per quanto riguarda la zona di completamento di tale frazione urbana, valgono le considerazioni già esposte per il capoluogo, infatti vengono confermate le previsioni del P.D.F. Come indicato nelle tabelle della contabilità urbanistica si prevede la modifica non sostanziale di alcuni comparti, in particolare correzioni cartografiche e ampliamenti/riduzioni, obbligate da situazioni di fatto non coerenti con la destinazione urbanistica attuale. La frazione ha una possibilità di sviluppo volumetrico di media entità, in quanto le zone libere sono diverse, pur tuttavia le aree risultano difficilmente edificabili a causa di una notevole parcellizzazione delle proprietà.

- **ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.**

Sono comprese nel P.U.C. le seguenti sottozone:

C1-1 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE - E.E.P.P. ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-2 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE - E.E.P.P. ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-3 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-4 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-5 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-9 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-6 ISOLA ROSSA RESIDENZIALE/ALBERGHIERO/COMMERCIALEESPANSIONE RECENTE (ART.70)

C1-7 ISOLA ROSSA RESIDENZIALE/ALBERGHIERO/COMMERCIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C1-8 ISOLA ROSSA RESIDENZIALE/ALBERGHIERO/COMMERCIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C2-1 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C2-2 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE RECENTE (ART.70)
C3-1 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-2 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-4 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-5 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-7 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-9 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-10 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-13 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-14 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-15 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-16 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-17 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE - E.E.P.P. ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-18 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE - E.E.P.P. ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-22 LA SCALITTA RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-23 LA SCALITTA RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-26 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-27 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-28 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-29 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-30 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-31 LU COLBU RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-32 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-33 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)
C3-34 TRINITA CAPOLUOGO RESIDENZIALE ESPANSIONE IN PROGRAMMA (ART.75)

- **ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.**

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire in materia di aree per insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, possiamo sintetizzarli in:

- razionalizzazione e riassetto urbanistico delle aree consolidate;
- soddisfacimento delle esigenze locali in termini di localizzazione delle aziende già presenti nel territorio comunale e avvio della fase di immissione di aziende esterne in conseguenza degli obiettivi di sviluppo generali del Piano Urbanistico Comunale;
- salvaguardare l'autonomia e la gravitazione delle aziende nell'ambito delle borgate Di appartenenza.

L'incremento di aree destinate agli insediamenti artigianali e/o commerciali si spiega con la volontà di localizzare le aree artigianali in funzione dei centri abitati e turistici.

Gli insediamenti produttivi presenti sono comunque di modesta entità, vengono individuate le zone D2 relative a insediamenti produttivi commerciali, artigianali, sono escluse le attività industriali. Le sottozone D2 previste nel presente PUC sono definite, ai sensi dell'art.92 delle NTA del P.P.R. "Insediamenti produttivi minori".

- **ZONE E - AGRICOLE.**

Per quanto riguarda l'utilizzo delle aree agricole del territorio comunale di Trinità, si sono recepite le Direttive specifiche emanate con D.P.G.R. n. 228 del 03/08/1994. Per la classificazione delle zone agricole, a seguito della predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale di alcune carte tematiche propedeutiche per un attento studio e pianificazione complessiva del territorio, si è addivenuti a delle valutazioni di carattere pluridisciplinari sulla base delle caratteristiche agronomiche, geopedologiche e delle attitudini e potenzialità colturali. La zonizzazione agricola del PUC in questo senso, rappresenta lo strumento essenziale di pianificazione degli interventi e delle destinazioni d'uso delle terre extraurbane, mirati allo sviluppo e potenziamento del comparto produttivo agricolo.

- **ZONE F - TURISTICHE.**

Sulla base delle considerazioni svolte precedentemente, il ruolo del turismo e delle zone turistiche assume un ruolo fondamentale per lo sviluppo del territorio, anzi è indiscutibilmente il settore di attività trainante per l'intera economia locale. Il PUC prevede un riassetto delle volumetrie realizzabili, riducendo considerevolmente, nel rispetto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio, gli interventi a scopo edificatorio programmati all'interno della fascia costiera, e concentrandoli nelle aree già antropizzate e/o contermini quali i centri abitati del capoluogo e relative frazioni. Tale scelta è derivata dal fatto che circa il 70% del litorale costiero risulta incontaminato e che lo sviluppo edilizio costiero si è concentrato su tre diverse direttrici identificabili nella frazione di Isola Rossa, nell'insediamento turistico "Calarossa" in località Canneddi, e in quello turistico di "Costa Paradiso". In secondo luogo il progetto delle zone turistiche residenziali/ricettive viene basato sull'idea che un centro turistico non può costituire una realtà completamente staccata e estranea dal contesto locale, che fornisce all'utente turista tutti i servizi, che lo invoglia a permanere per tutta la durata della vacanza presso il centro turistico, che pertanto di fatto non porta benessere all'intero territorio, ma deve costituire un punto di forza nella "Gestione del turista", concordata con le risorse territoriali e umane del Comune.. Le sottozone F previste nel PUC sono definite, ai sensi dell'art.88 delle NTA del P.P.R. "Insediamenti turistici".

- **ZONE G - SERVIZI GENERALI.**

Il P.U.C. individua i servizi di carattere generale e che si interfacciano con le iniziative turistiche, sulla base della normativa regionale, il D.A. 2266 del 20/12/83, che definisce zone "G - Servizi Generali" le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

La scelta del PUC di localizzare nuove zone di servizi di estensione differente (con esclusione delle zone G3 - e G4, definite sulla base della situazione di fatto), deriva dal fatto che si intende sostenere l'intervento del privato nella realizzazione di servizi di pubblica utilità a sostegno del turismo e in generale del territorio. Già con Circ. Min. n° 3210 del 28/10/1967 il Ministero dei Lavori Pubblici chiariva che per edifici e impianti di interesse pubblico erano da intendersi "quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici e privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: esempio conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, teatri, ecc.".

Le sottozone G previste nel presente PUC sono definite, ai sensi dell'art.92 delle NTA del P.P.R. "Insediamenti produttivi minori".

- **ZONE H – SALVAGUARDIA – AREE DI RISPETTO**

Aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

- **ZONE S – STANDARD – VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA**

Relativamente alle zone da destinare per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il PUC assicura per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima di mq 18,00 (trattandosi Trinità di un comune di II classe), secondo la ripartizione prevista dal D.A. 2266/u, pertanto secondo lo schema seguente:

– (S1): aree per l'istruzione - asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo - mq 4,50;

– (S2): aree per attrezzature di interesse comune - religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,

amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00.

– (S3): aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili

per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: mq 9,00;

– (S4): aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765: mq 2,50.

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 relazione a quanto sopra detto, vengono mantenuti i valori delle aree edificabili di cui a l'allegato n. 1 della “Delibera di G.C. n. 100 del 31.12.2001”, in quanto non risultano recenti fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il diverso valore di mercato delle aree in esame, rispetto a quanto già determinato.

Pertanto la presente stima consiste essenzialmente nell' aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili previste nel Piano Urbanistico comunale (PUC) compresa la zona “G” servizi. Per tale zona non avendo a tutt'oggi raffronti simili per la valutazione di dette zone si è provveduto ad allineare il valore medio tra le zone “D” (artigianale) e le zone “F” (turistiche) ubicate in “altre località” (vedi tabella sotto riportata). Per tutto ciò segue :

ZONA						CLASSIFICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI					
						AGGIORNAMENTO GENNAIO 2021					
						Allegato alla Delibera G.C. n. _____ del _____ 2021					
A	TRINITÀ	€/mq 41,32				Note: =====					
D	TUTTO IL TERRITORIO	*1 €/mq 10,33				Note:					
		*2 €/mq 5,16				*1 - Lottizzata e urbanizzata; *2 – Non lottizzata					
G	TUTTO IL TERRITORIO	*1 €/mq 21,95				Note:					
		*2 €/mq 10,97				*1 - Lottizzata e urbanizzata; *2 – Non lottizzata					
B	TRINITÀ	VIGNOLA	PADULEDDA-SCALITTA	ISOLA ROSSA	Note: =====						
	€/mq 41,32	€/mq 30,99	€/mq 51,65	€/mq 258,23							
C	*1 €/mq 30,99	*1 €/mq 20,99	*1 €/mq 51,65	*1 €/mq 154,94	Note:						
	*2 €/mq 15,49	*2 €/mq 10,49	*2 €/mq 25,82	*2 €/mq 51,65		*1- Lottizzata e urb; *2 – Non lottizzata					
F	PADULEDDA	• ISOLA ROSSA	COSTA PARADISO	ALTRE LOCALITÀ	Note:						
		• MARINEDDA									
		• CANNEDI			*1- Lottizzata e urb; *2 – Non lottizzata						
	*1 €/mq 33,57	*1 €/mq 77,47	*1 €/mq 51,65	*1 €/mq 33,57							
	*2 €/mq 16,78	*2 €/mq 51,65	*2 €/mq 25,82	*2 €/mq 16,78							

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 potranno essere assunti, a seconda del caso, i valori entro i limiti minimi o massimi sopra indicati.

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.

Cause di decremento

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);
- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;
- 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;
- ritardi dimostrati sui tempi di rilascio delle concessioni edilizie;
- particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi dell'Amministrazione che ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);
- edificabilità derivante dal solo strumento urbanistico adottato e non ancora approvato in via definitiva;
- 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);

Cause di incremento

- Vicinanza all'autostrada (solo per aree a destinazione produttiva);
- Posizione panoramica;
- Approvazione piano particolareggiato
- Tipologie residenziali mono-bifamiliari
- Rilascio concessione edilizia
- Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione.

ALLEGATI

- Cartografia del territorio comunale con individuazione delle zone omogenee. (vedi PUC).