

Comune di Sarroch

Provincia di Cagliari

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 5

Oggetto: Approvazione Regolamento per la disciplina dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

L'anno duemiladodici addì nove del mese di luglio alle ore 19,20 nella sala della adunanze Consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U.EE.LL. e dallo Statuto comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti
1 Salvatore Mattana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Angelo Dessì	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Igor Melis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Gianluigi Meloni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Vittorio Cois	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Efisio Andrea Guiso	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 Giovanni Meloni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Manuela Spano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Massimiliano Salis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 Fermino Martis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 Mirko Spiga	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 Manuela Melis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 Giorgio Pavanetto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 Giovanni Nappi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 Attilio Buonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 Biancarosa Meloni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 Gabriella Orrù	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TOTALI	16	1

Assiste il Segretario Comunale Dr.ssa Lucia Tegas la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Avv. Salvatore Mattana assume la presidenza del Consiglio e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 1 dell'ordine del giorno.

La seduta è pubblica.

IL CONSIGLIO

Sentita l'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore al Bilancio Mirko Spiga;

Visto l'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n°201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n°214, con il quale è stata istituita a decorrere dall'anno 2012, l'Imposta Municipale Propria sostitutiva, tra l'altro, dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili);

Visto l'articolo 52, comma 1, del D. Lgs. 15.12.1997, n°446;

Visto l'art. 29, comma 16 quater, del D.L. 29.12.2011, n°216, convertito con modificazioni, nella L. 24.02.2012, n°14;

Visto l'art. 27, comma 8, della L. 14.12.2011 n°448;

Vista la relazione di stima delle aree edificabili redatta dai tecnici del Comune, predisposta per la determinazione dei valori venali in comune commercio, a titolo puramente indicativo e non vincolante né per il Comune né per il contribuente, allo scopo di agevolare il calcolo dell'imposta Municipale propria attualmente in vigore e l'imposta Comunale sugli immobili per le annualità ancora accertabili;

Ritenuta la necessità di disciplinare, sotto il profilo regolamentare locale, il passaggio alla nuova forma di imposizione;

Ritenuto, altresì, di fare propria la relazione di stima delle aree e soprattutto il prospetto dei valori in essa contenuto alla pagina 27, e considerarla parte integrante e sostanziale del presente regolamento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del servizio;

Dato atto che l'intera discussione è stata registrata nel nastro magnetico a disposizione dei consiglieri.

Con n. 11 voti a favore e n. 5 astenuti (Pavanetto, B.Meloni, Nappi, Buonomo, Orrù), palesemente espressi

DELIBERA

- 1) Di adottare il Regolamento Comunale sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria allegato alla presente deliberazione per farne parte integrale e sostanziale;
- 2) Di approvare i valori delle aree edificabili contenuti nel prospetto di cui alla relazione di stima, che si allega alla presente ed al Regolamento IMU per farne parte integrale e sostanziale;
- 3) Di dare atto che il regolamento avrà effetto dal 01 gennaio 2012;
- 4) Di disporre la trasmissione della presente deliberazione e del regolamento, entro trenta giorni dalla data di esecutività, al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento Politiche Fiscali – Ufficio Federalismo Fiscale;
- 5) Di disporre altresì la pubblicazione di apposito avviso sulla Gazzetta Ufficiale.

Con n. 11 voti a favore e n. 5 astenuti (Pavanetto, B.Meloni, Nappi, Buonomo, Orrù) palesemente espressi

Delibera altresì

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva .

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Salvatore Mattana

Il Segretario Com.le
F.to Lucia Tegas

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART.49 DEL T.U.E.L.
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Si attesta la regolarità tecnica amministrativa

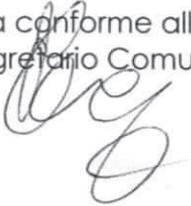
Il Responsabile Ufficio Ragioneria
F.to Serra

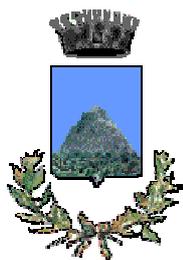
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio dal
20 LUG. 2012 per rimanervi giorni 15 consecutivi a norma dell'art..124 del T.U.E.L.

Il Segretario Com.le
F.to Lucia Tegas

Copia conforme all'originale
Il Segretario Comunale





COMUNE DI SARROCH
(Provincia di Cagliari)

Approvato con delibera
del Consiglio Comunale
n. 5 del 09 luglio 2012

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

INDICE

<i>Art. 1</i>	<i>Oggetto del regolamento</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 2</i>	<i>Imposta comunale sugli immobili</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 3</i>	<i>Imposta riservata allo Stato</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 4</i>	<i>Base imponibile delle aree fabbricabili</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>Art. 5</i>	<i>Base imponibile per i fabbricati storici ed artistici E per i fabbricati inagibili ed inabitabili</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>Art. 6</i>	<i>Unità immobiliari appartenenti a cooperativa edilizia e Istituti pubblici</i>	<i>Pag. 6</i>
<i>Art. 7</i>	<i>Unità immobiliari di proprietà di anziani e disabili E iscritti AIRE</i>	<i>Pag. 6</i>
<i>Art. 8</i>	<i>Esenzioni ed altre forme di agevolazione</i>	<i>Pag. 6</i>
<i>Art. 9</i>	<i>Versamenti ed interessi</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>Art. 10</i>	<i>Rimborsi e compensazioni</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>Art. 11</i>	<i>Dichiarazione</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>Art. 12</i>	<i>Istituti deflativi del contenzioso</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>Art. 13</i>	<i>Riscossione coattiva</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>Art. 14</i>	<i>Disposizioni finali</i>	<i>Pag. 8</i>

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione nel Comune di Sarroch (prov. di Cagliari) dell'Imposta Municipale Propria istituita dall'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e disciplinata dal medesimo articolo 13 e dagli articoli 8 e 9 del D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall' articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446, dall'art. 13, comma 13, del Decreto Legge 201/2011 e dall'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 23/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.
4. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di SARROCH (prov. di Cagliari).

ART. 2 – IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

1. Le norme regolamentari già adottate in materia Imposta Comunale sugli Immobili continuano ad esplicare i loro effetti, limitatamente agli anni di imposta 2011 e precedenti.

ART. 3 – IMPOSTA RISERVATA ALLO STATO

1. Ai sensi del comma 11 dell'art. 13 del DL. 201/2011, è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base di cui al comma 6 dello stesso articolo 13, primo periodo. La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.
2. Alla quota di imposta riservata allo Stato non si applicano le detrazioni previste dal medesimo articolo 13, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dal Comune.
3. La quota statale non si applica all'abitazione principale e alle relative pertinenze, nonché ai fabbricati rurali ad uso strumentale, alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

ART. 4. - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

1. 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.
2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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.
4. Il Consiglio Comunale, in prima approvazione, determina i valori venali in comune commercio delle stesse ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria, attraverso la relazione tecnica allegata al presente regolamento per farne parte integrante e sostanziale
5. I valori di cui al precedente comma 3, e descritti nella relazione allegata al presente regolamento, non sono vincolanti né per il comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi.
6. I valori delle aree di cui al presente articolo potranno essere variati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale adottata ai fini dell'approvazione del Bilancio di previsione per l'anno di riferimento. In assenza di variazioni si intendono confermati i valori precedentemente deliberati.

**ART. 5 - BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ED
ARTISTICO E PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/INABITABILI.**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:
 - a) Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
 - b) Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale su richiesta del soggetto passivo d'imposta con perizia i cui oneri sono a carico del proprietario interessato, resa nei termini di 30 giorni dalla richiesta. In alternativa, il contribuente ha facoltà di far risultare la sussistenza dei suddetti requisiti con una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n°445. Alla predetta dichiarazione dovrà essere allegata idonea documentazione fotografica.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado strutturale (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì solo con interventi di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 5.08.1978 n°457, e ai sensi del D.p.R. n°380/2001 e successive modificazioni ed integrazione, nonché in una grave compromissione dei requisiti igienico sanitari di legge che dovranno essere verificati dall'ufficio tecnico comunale.

A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:

 - il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericoli a persone o cose, con rischi di crollo;
 - i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a persone o cose, con rischi di crollo parziale o totale.
3. Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a persone o cose.
4. La riduzione di imposta si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.
5. Detta riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni pertanto il contribuente dovrà comunicare al funzionario responsabile dell'imposta, entro trenta giorni dal verificarsi delle condizioni, la data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Il Comune può effettuare accertamenti

d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

ART 6. - UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI A COOPERATIVA EDILIZIA NONCHÉ ALLOGGI ASSEGNATI DAGLI ISTITUTI PUBBLICI

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, si applica la detrazione prevista per l'abitazione principale. Resta ferma l'applicazione dell'aliquota base. Il versamento va effettuato interamente a favore del Comune in quanto non trova applicazione la riserva a favore dello Stato.

ART. 7 - UNITÀ IMMOBILIARI POSSEDUTE DA ANZIANI O DISABILI E ISCRITTI AIRE

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
2. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

ART.8 - ESENZIONI E ALTRE FORME DI AGEVOLAZIONE

1. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del D.Lgs. 504/92.
3. Le esenzioni di cui al comma 1 e 2 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.
4. Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito in Legge 133/94 del Comune di SARROCH in quanto rientrante nell'elenco ISTAT dei comuni classificati montani o parzialmente montani.

ART.9 - VERSAMENTI ED INTERESSI

1. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso è effettuato in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno, mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 241/97 e l'apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo. A decorrere dal 1 dicembre 2012 sarà possibile versare con apposito bollettino postale.
2. Per l'anno 2012, il pagamento dell'imposta municipale propria deve essere effettuato secondo le disposizioni contenute nel comma 12 bis dell'art. 13 del DL 201/2011.
3. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale risulti inferiore a € 12.
4. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori al tasso legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

ART. 10 - RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza ed esclusivamente per la quota di competenza comunale.
2. Per le quote di competenza dello Stato, non essendo prevista nessuna forma di riversamento in favore del Comune, il contribuente è tenuto a presentare la relativa istanza di rimborso direttamente allo Stato;
3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi calcolati al tasso legale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
4. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori a € 12 per anno solare
5. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario Responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

ART. 11 – DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato con apposito decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.
2. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.
3. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

ART. 12 - ISTITUTI DEFLATIVI DEL CONTENZIOSO

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera m, del D.Lgs 446/97 e dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs 23/2011 si applica all'Imposta Municipale Propria l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal vigente regolamento comunale in materia, emanato sulla base dei principi dettati dal D.Lgs 218/1997.

ART. 13 - RISCOSSIONE COATTIVA

1. La riscossione coattiva è effettuata in forma diretta dal Comune sulla base dell'ingiunzione prevista dal testo unico di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639 che costituisce titolo esecutivo, nonché secondo le disposizioni del Titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602.

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

1. E' abrogata ogni norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

Comune di Sarroch

Provincia di Cagliari

Via Siotto n° 2 09018 SARROCH (CA)

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI SARROCH

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	2
1. DESCRIZIONE TERRENI	3
1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.2 DATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	17
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI	19
4. RIFERIMENTI DI MERCATO	20
5. VALUTAZIONE	26
6. CONCLUSIONI	27

PREMESSA

Il Comune di Sarroch al fine di consentire una puntuale verifica dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica, nonché dell'Imposta Comunale sugli immobili, per le annualità ancora accertabili e di procedere, all'occorrenza, all'emissione di atti di accertamento ICI per le aree edificabili ed IMU, con deliberazione della Giunta Comunale n° 183 del 29 dicembre 2011 ha dato al Geom. Luigi Puddu – dipendente di questa Amministrazione - incarico di collaborazione con l'Ufficio Tributi.

L'Ufficio Tributi per procedere ad espletare quanto sopra menzionato, necessita della valutazione delle aree edificabili ricadenti nel territorio del Comune di Sarroch e che tale servizio tecnico-estimativo può essere svolto dal Geom. Puddu.

La presente relazione serve quindi a determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree utili per il versamento dell'IMU e per eventuale attività accertativa dei valori dichiarati ai fini ICI con riferimento agli anni 2008, 2009, 2010 e 2011, che, tuttavia non sono vincolanti né per il Comune né per il Contribuente. La finalità è quella di facilitare sia Ufficio Tributi che contribuente nell'adempimento dell'imposta dovuta.

Il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni all'art. 5, comma 5, stabilisce che "per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Detto principio è stato poi sancito anche dal D.L. 6.12.2011 n°201, convertito con modificazioni dalla Legge 22.12.2011 n°214, dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14.03.2011 n°23 e dal D.L. 2.03.2012 n°16 convertito con modificazioni nella L. 26.04.2012 n°44 disciplinanti l'Imposta Municipale Propria.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

1. DESCRIZIONE TERRENI

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

Il territorio comunale di Sarroch, catastalmente suddiviso in 41 fogli di mappa e diversi allegati per il centro urbano, per le zone industriali e per le zone turistiche, è caratterizzato da una fascia costiera pianeggiante nella quale trovano allocazione le zone industriali, definite dal CACIP, il Porto Industriale, il centro urbano e la zona turistica nonché quella agricola.

La restante parte del territorio è prevalentemente collinare e montuosa, destinata alla silvicoltura nella quale trova il proprio habitat la fauna e la flora autoctona.

La città di Sarroch ha una popolazione stabile di circa 5.300 abitanti, nel periodo estivo si ha un notevole incremento della concentrazione abitativa, in particolare nella zona turistica.

La caratteristica ragguardevole che rende la cittadina di Sarroch unica nel suo genere è la rilevante presenza industriale, esistente in dimensioni massicce già dagli anni '70 che ha condizionato l'intero territorio sia nell'aspetto produttivo che antropologico.

A seguito dell'espansione industriale, nella parte nord del territorio Comunale, il centro urbano del Comune e, la zona turistica con edifici ed appartamenti per vacanze, situata a sud di detto territorio, hanno avuto un notevole incremento edilizio, oggi dato lo stato di crisi industriale e non, si ha una contrazione anche del mercato immobiliare, con un decremento dei valori sia dei terreni che delle costruzioni.

L'intera fascia costiera, escluso il Centro Urbano è sottoposta a vincolo ambientale che condiziona notevolmente i nuovi interventi di qualsiasi tipo (industriale civile ed agricolo).

Il territorio risulta servito da inadeguati collegamenti viari in quanto l'unica strada statale che attraversa il paese è la S.S. Sulcitana n.195 e non vi sono Ferrovie. Detta

viabilità attraversa il territorio lungo l'intera fascia costiera e rappresenta l'unico collegamento a Nord con il limitrofo Comune di Capoterra e successivamente con il Comune di Cagliari mentre a Sud collega il Comune di Villa San Pietro e successivamente con il Comune di Pula; essa è di notevole rilevanza economica, in quanto determina un diverso valore di posizione degli immobili fra il lato mare ed il lato monte.

1.2 DATI DA PIANO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sarroch è rappresentato dal P.U.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sarroch N. 48 del 21/12/2001 e successive Del. C.C. N. 29, 30, 31 del 29/09/2005.

Le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale all'art.1 prevedono:

- ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

ZONA E - AGRICOLA

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA F - TURISTICA

Sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone turistiche (zone F), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

- LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate, che possiedano almeno il 50% dell'area complessiva, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano di lottizzazione nei modi previsti dal vigente P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari, può, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

- LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Con riferimento allo scopo della stima ed, in puntuale adempimento alla richiesta formulata, per vie brevi, dall'Ufficio Tributi, saranno oggetto di valutazione le zone edificabili di seguito individuate con le singole schede riassuntive:

ZONE RESIDENZIALI ZONA "A"		ART. N°6
LOCALIZZAZIONE		
CENTRO STORICO		
DESTINAZIONE DI ZONA E D'USO		
<p>Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.</p> <p>Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.</p>		
PROCEDURA PER INTERVENTI		
Si rimanda alle norme del vigente P.P.		
STANDARDS URBANISTICI		
I.F. (ind. fond.) = 3 mc/mq	L'altezza massima non può superare l'altezza prevista nel piano particolareggiato	
Q = (rapp. cop.) = 50% S.F.	Parcheggi = 1 mq/10 mc	

ZONE RESIDENZIALI ZONA "B1" ART 7	
LOCALIZZAZIONE	
CENTRO URBANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO	
DESTINAZIONE DI ZONA E D'USO	
<p>Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>La sottozona B1 comprende la zona residenziale di prima espansione dell'abitato e costituisce il primo anello intorno al nucleo centrale.</p> <p>In essa l'edificazione è consentita purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe II.</p> <p>La costruzione degli edifici è libera nella composizione Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, ma deve rispettare i seguenti punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori; - inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano; - Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio; - E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. <p>Nelle zone libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.</p> <p>E' consentito costruire in aderenza. La riduzione delle distanze è ammessa anche nei casi di sopraelevazione in cui il fabbricato sottostante abbia distanza inferiore a 5 metri, nel rispetto degli indici di zona. La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione gratuita dell'area per le strade necessarie.</p>	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
CONCESSIONE EDILIZIA O PROCEDIMENTI PREVISTI DAL TESTO UNICO PER L'EDILIZIA - DPR 380/01 E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI	
ART. N°7 STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 2,40 mc/mq	L'altezza massima non può superare l'altezza 10,50
Q = (rapp. cop.) = 45% S.F.	Parcheggi = 1 mq/10 mc

ZONE RESIDENZIALI ZONA "B2" ART 8		
LOCALIZZAZIONE		
CENTRO URBANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO		
STINAZIONE DI ZONA E D'USO		
<p>La sottozona B2 comprende la zona residenziale più recente dell'abitato e costituisce il secondo anello intorno al nucleo centrale.</p> <p>In essa l'edificazione è consentita purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe II.</p> <p>La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Indice fondiario massimo: mc/mq 2,2 rapporto di copertura di 0,35 mq/mq, lotto minimo mq 400, salvo impossibilità di accorpate due lotti adiacenti. non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori; inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano; Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio; E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. <p>Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.</p> <p>Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona omogenea B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.</p> <p>f- numero massimo dei piani fuori terra: tre. L'altezza massima non potrà superare i m. 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 12,50 all'intradosso del colmo;</p> <p>g- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.</p> <p>La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione gratuita dell'area per le strade necessarie.</p>		
PROCEDURA PER INTERVENTI		
CONCESSIONE EDILIZIA O PROCEDIMENTI PREVISTI DAL TESTO UNICO PER L'EDILIZIA - DPR 380/01 E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI		
ART. N°8 STANDARDS URBANISTICI		
I.F. (ind. fond.) = 2,20 mc/mq	L'altezza massima non può superare l'altezza 10,50	minimo mq 400, salvo impossibilità di accorpate due lotti adiacenti
Q = (rapp. cop.) = 35% S.F.	Parcheggi = 1 mq/10 mc	

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI

ZONE "C" ART 12

LOCALIZZAZIONE ALL'ESTERNO DEL CENTRO URBANO

- ESPANSIONE RESIDENZIALE

STINAZIONE DI ZONA E D'USO

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art. 3 delle presenti Norme.

L'attuazione del P.U.C. nella zona C potrà essere disciplinata attraverso i PIANI PLURIANNUALI DI ATTUAZIONE al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base delle domande insediative e sulla fattibilità delle infrastrutture.

LA ZONA C COMPRENDE DUE ZONE:

ZONA C1: comprende le aree ancora da lottizzare. L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 2 ettari, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari. Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

ZONA C* : comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate

PROCEDURA PER INTERVENTI

CONCESSIONE EDILIZIA O PROCEDIMENTI PREVISTI DAL TESTO UNICO PER L'EDILIZIA - DPR 380/01 E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

ART. N°13 STANDARDS URBANISTICI

I.F.T. (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,00 mc/mq

ART. N°14 - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere, purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare.

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- altezze massime di m. 9,00;
- distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici metri 10,00;
- distacco dal confine metri 5,00;
- è consentita la tipologia binata o a schiera;
- rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 5,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;
- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole;
- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiera o simili;
- è vietato l'uso di chiostrine e dei cortili chiusi
- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

ZONE D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

ART. N°15 ZONA D1 - INDUSTRIALE

Comprende le aree destinate ad industria di grande dimensione dal Piano regolatore territoriale del CASIC.
Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme del predetto Piano.

ART. N°16 ZONA D2 - PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE

Comprende le aree destinate a piccole e medie industrie dal Piano regolatore territoriale del CASIC.
Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme del predetto Piano.

ART. N°17 ZONA D3 - ARTIGIANALE

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato.

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%. L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il **CODICE DELLA STRADA**
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia;
- la superficie minima di intervento è di mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

ART. N°18 ZONA D4 – ARTIGIANALE CASIC

- L'area è attualmente disciplinata dal Piano C.A.S.I.C. che le attribuisce destinazione artigianale. Poiché finora l'area in questione non è stata inserita in alcun programma edificatorio, l'Amministrazione comunale ha richiesto al Consorzio che nella Variante al Piano territoriale, attualmente in itinere, tale area venga esclusa dalla perimetrazione degli agglomerati industriali di Sarroch per consentire ai proprietari di lottizzare i terreni. Poiché il CASIC ha manifestato l'intenzione di accogliere la richiesta del Comune, le presente Norme prevedono che per tale zona, una volta che sarà approvata la variante, varranno le stesse norme stabilite per la subzona D3.

Nel frattempo, dovranno essere rispettate le norme del predetto Piano.

ART. N°19 ZONA D5 – CAVA E IMPIANTI DI BETONAGGIO

Si tratta di un'area classificata di grado "1" dal P.T.P. n°13, soggetta a preesistente attività di cava autorizzata anteriormente al 1989. Vi è presente, inoltre, un impianto di betonaggio.

A carico dei titolari dell'attività di cava, riconosciuta ai sensi dell'art.42, comma 1, della L.R.7.5.89, n.30, è posto l'obbligo inderogabile di minimizzare i negativi impatti sul territorio in ogni stadio di avanzamento dei lavori di cavazione, nonché di provvedere idoneamente a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.

Inoltre, ogni stadio di avanzamento del programma di cavazione dovrà essere autorizzato ai sensi della L.1497/39.

Eventuali rinnovi dell'autorizzazione all'esercizio di tali cave oltre il termine della normale scadenza o del programma di cavazione, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione dello studio di compatibilità paesistico-ambientale.

E' vietata ogni ulteriore volumetria.

Si precisa che la perimetrazione di detta zona corrisponde esattamente alla perimetrazione stabilita dal competente organo concessorio dell'Assessorato Industria della R.A.S.. Pertanto, eventuali differenze grafiche riprodotte negli elaborati del Piano dovranno intendersi nel senso di quanto testè precisato.

ZONE S:**RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO****ART. N°29 - SOTTOZONA S1**

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

ART. N°30 - SOTTOZONA S2

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre. L'indice fondiario massimo è fissato in 2,0 mc/mq, il rapporto di copertura massimo è 0,5.

ART. N°31 - SOTTOZONA S3

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo. L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.

Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq.

ART. N°32 - SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio

ZONA G:**SERVIZI GENERALI**

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

Ai sensi della LEGGE REGIONALE N. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

ART. N°33 - SOTTOZONA G1 - PARCHI URBANI

La sottozona G1, che interessa i parchi urbani, è suddivisa in ulteriori due sottozone:

- **G1a “PARCHI URBANI IN AREA PROTETTA”:** In questo ambito, che ricade negli ambiti di conservazione integrale di grado "1" di tutela del P:T:P:, sono consentiti gli usi elencati nella tabella allegata normativa di attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 11 del Marganai alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.
- **G1b “PARCO DI VILLA SIOTTO”:** In tale sottozona, al fine di non superare l'indice territoriale esistente, saranno possibili sole opere di riordino e ristrutturazione, anche con cambio di destinazione delle strutture edilizie esistenti, ai fini della realizzazione di impianti di carattere sportivo, culturale, ricreativo, su progetti approvati con formale deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il preliminare parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie.

ART. N°34 - SOTTOZONA G2 - PORTUALE

La normativa per tale sottozona è quella per essa indicata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Territoriale del C.A.S.I.C. (Titolo II Artt. 12).

La destinazione della zona è quella di depositi commerciali e portuali, uffici, fabbricati commerciali di rappresentanza, sedi di servizi pubblici, attrezzature di servizio ed aree di parcheggio.

ART. N°35- SOTTOZONA G3**IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E URBANI**

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.

La sottozona riguarda tutte le aree nelle quali sono ubicati o previsti impianti di carattere generale per la collettività (edifici pubblici, sanitari, musei, biblioteche, ecc.)

Per tali interventi si prescrive l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2 mc/mq, con le seguenti norme specifiche:

- Altezza massima libera da valutare in funzione del tipo di struttura proposta, con la prescrizione che per gli edifici in rapporto visuale diretto e contigui alla zona "A", l'altezza deve essere compatibile con quella degli edifici della zona A; inoltre le altezze devono essere compatibili con le norme che fissano le distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri 10.00-
- Distanza dall'asse stradale: non inferiore a metri 5.00 per le zone già inserite nella viabilità interna veicolare; altrimenti tale distanza deve essere pari alla metà della larghezza stradale totale, maggiorata di metri 6.00.

ART. N°36 - SOTTOZONA G4**SERVIZI GENERALI EXTRAURBANI**

Nella sottozona G4 è consentita la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati destinati ad attività sportive e ricreative.

L'indice territoriale massimo è di 0,10 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo esteso ad almeno 2 ettari.

ART. N°37- SOTTOZONA G5 – CIMITERIALE

Nella sottozona G5 è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario.

ART. N°38 - SOTTOZONA G6 – DISCARICA INERTI

La sottozona G6 è attualmente destinata a discarica degli inerti. Non è ammessa alcuna

edificazione.

ART. N° 39- SOTTOZONA G7 – DISCARICA CASIC

La sottozona G7 è disciplinata dal Piano Casic

ART. N° 40 - SOTTOZONA G8 – DEPURATORI

Nella sottozona G8 sono ubicati i due depuratori di Sarroch. Trattandosi di opere di urbanizzazione che svolgono un fondamentale servizio pubblico, è possibile l'ampliamento. (per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

ART. N° 41 - SOTTOZONA G9 - ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO I

Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore CASIC.

ART. N° 42 - SOTTOZONA G10 – SPAZIO PER MODULI ABITATIVI SERVIZI IN CASO DI EMERGENZA

Si tratta di un'area destinata per l'insediamento provvisorio, ma di lunga durata, di moduli abitativi e di moduli sociali, prevista dalla ministeriale Presidenza del Consiglio dei ministri in data 19.10.1997 avente oggetto "*Pianificazione di emergenza individuazione di aree per l'ammassamento di forze e risorse e per l'installazione di moduli abitativi e di moduli sociali in caso di emergenza*".

ART. N° 43 - SOTTOZONA G11 - AREE DI SERVIZIO DESTINATE AL RIFORNIMENTO ED AL RISTORO DEGLI UTENTI (ART. 24 CODICE DELLA STRADA)

Nella sottozona G4 è consentita la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici e Si tratta di aree destinate alle "*pertinenze di servizio stradale*", con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0.20 mc/mq.

ART. N° 44 - SOTTOZONA G12 - DISCOTECA ALL'APERTO

Vi potrà essere realizzata una discoteca all'aperto e i relativi parcheggi. Non è prevista la realizzazione di volumi stabili ma, come da richiesta del proprietario dell'area, verranno utilizzati vagoni ferroviari che non costituiscono volumi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

ART. N° 45 - SOTTOZONA G13 - PORTO PERD'E SALI

Si tratta di una zona per servizi portuali. L'edificazione sarà disciplinate dalle norme di attuazione previste dal Piano attuativo vigente.

ZONA F: TURISTICA

Comprende:

1. Le aree interessate da piani attuativi già convenzionati non scaduti alla data del 17.11.1989 e che hanno avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla stessa data, ovvero i piani di lottizzazione convenzionati alla data del 30.04.1993, i cui interventi edilizi siano localizzati oltre i 300 metri dalla battigia;
2. Gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati in zona F;
3. Le altre aree individuate dopo la verifica del dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone "F" di cui all'art. 32 delle norme di attuazione del P.T.P. n°11 del Marganai.

Alla data attuale si applica normativa di attuazione del P.P.R della RAS

ART. N°52 - SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.)

In q Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 3 delle Norme di attuazione del P.T.P.. Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo.

Alla data attuale si applica normativa di attuazione del P.P.R della RAS

ART. N°53 - SOTTOZONA F2: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F (ART. 4 P.T.P.)

Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 4 delle Norme di attuazione del P.T.P., ossia le aree di Cala Zavorra, lottizzazione convenzionata alla data del 30.04.1993, i cui interventi edilizi sono localizzati oltre i 300 metri dalla battigia.

Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo convenzionato..

ART. N°54- SOTTOZONA F3 – PERD'E' SALI

Comprende le aree dell'agglomerato di Perd'è Sali.

INTERVENTI POSSIBILI:

- INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEI PREESISTENTI AGGLOMERATI IN ZONA F.
Ogni edificazione, che dovrà avere esclusiva destinazione per servizi per la balneazione, bar, ristoranti, negozi, spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, gioco e sport e per parcheggi, è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che, tra l'altro, dovrà individuare i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali. La volumetria massima del predetto Piano sarà quella indicata negli elaborati del presente PUC.
- REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI TURISTICO-RESIDENZIALI
Per residenza oltre i trecento metri dal mare (Il 20% per servizi).
La volumetria complessiva prevista in zona F3 è di 9.044 mc

Ogni nuovo intervento è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che dovrà prevedere le tipologie edilizie in conformità all'art. 55 delle norme di attuazione.

ART. N°55 – NUOVI INTERVENTI

I nuovi insediamenti consentiti, dovranno interessare la totalità del comparto e l'indice territoriale massimo previsto nelle tavole progettuali del PUC. L'indice fondiario massimo non potrà superare 0,75 mc/mq. Inoltre, il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Gli interventi urbanistici dovranno garantire il rispetto dell'ambiente naturale tutelando la vegetazione esistente e la zona di contatto con il mare che dovrà restare pubblica ed agibile attraverso la viabilità pubblica anche pedonale.

- Il rapporto di copertura non potrà superare 0,20;
- L'altezza massima non potrà superare m 7,50 e la minima m 3,50;
- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a metri 5,00;
- È ammessa la realizzazione di patii con superficie minima mq 30,00 e lato non inferiore a metri 5,00;
- Le recinzioni, di altezza massima 2,00 metri, potranno essere a parete piena per un'altezza non superiore ai metri 0,60;
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza inferiore al 35% con manto superiore in tegole curve;
- I colori delle facciate dovranno essere quelli delle terre;

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. N°56 - RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ART. N° 57 - SEZIONI STRADALI

- a) Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8.00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.
- b) Per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria.
- c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane.

ART. N° 58 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

Nel territorio comunale di Sarroch sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale tutti gli interventi che ricadono negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico.

Alla data attuale si applica normativa di attuazione del P.P.R della RAS

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

L'area edificabile è definita per il caso di specie dalla lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92. In sintesi, la qualità di area edificabile è valutata considerando i seguenti due aspetti:

- • gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- • possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, ovvero dall'art. 37 del T.U. in materia di espropriazione per P.U. che si riporta di seguito:

ART.37 (Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile):

1. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.
2. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il **Piano Paesaggistico Regionale**, il **Piano Urbanistico Comunale**, il **Piano Regolatore Territoriale** definito dal CACIP, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

3. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro dei lavori pubblici.
4. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.
5. L'indennità non può superare l'importo pari al valore dichiarato, qualora l'espropriato, nell'ultima dichiarazione dei redditi o nella denuncia ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, abbia dichiarato un valore contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di esproprio, come determinata in base ai commi precedenti;

Nella presente fattispecie impositiva, l'edificabilità non deve necessariamente discendere dai piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale (Risoluzione ministeriale n. 209 del 17/10/97) e, per di più, anche solo semplicemente adottato.

Quanto sopra ai sensi dell'art. 36, comma 2, del 04/07/2006, n. 223 (Decreto Bersani) convertito con Legge 04/08/2006, n. 248 che, ai fini dell'applicazione del d.lgs. 30/12/1992, n. 504, 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.

Nella stessa direzione si muove pure la Suprema Corte di Cassazione che, con sentenza n: 25506 del 30/11/2006, interpretando l'art. 2, comma 1, lettera b) del d.lgs. n. 504/92 stabilisce che l'ICI, e in quanto norma compatibile l'IMU, va dichiarata e liquidata sulla base del valore di mercato dell'area, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione.

Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- • Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato;
- • Area costituente pertinenze del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- • Area edificabile posseduta e condotta (quindi entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti), da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 446/97, **le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;**

la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo. Non possono beneficiare, in sintesi, della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:

- a. le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art. 2135 c.c.);
- b. le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI ed IMU;
- c. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;
- d. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche non iscritte negli elenchi comunali o non soggette al corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;

e. sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art. 59, del D.Lgs. n. 446/97.

Inoltre **non possono ritenersi edificabili** le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, rispetto di corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, ecc.

Le opere realizzate in zona agricola, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (vedasi ora l'art. 58 del D.Lgs. n. 446/97) vanno considerate realizzate su terreni inedificabili (C.M. 25/364695 del 3.8.1979).

Secondo la Commissione tributaria centrale (Sez. XXI[^] del 10 giugno 1991, n. 4584) è da escludere la natura edificatoria del terreno quando la destinazione dell'area a parcheggio o verde pubblico sia certificata dalle indicazioni degli strumenti urbanistici.

In definitiva l'area è edificabile quando il piano regolatore consente la realizzazione sulla stessa di un manufatto edilizio, così come definito dalla normativa edilizia.

3. PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili ICI, ed in quanto compatibile anche quelle IMU. A tal fine il **valore** è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione**, avendo riguardo:

- della **Zona territoriale** di ubicazione;
- dell'**Indice** di edificabilità;
- della **Destinazione** d'uso consentita;
- degli **Oneri** per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- dei **Prezzi medi** sul mercato verificatisi dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 59, comma 1, lettera g), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, consentiva al Comune di 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, con lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, con l'entrata in vigore del DL 16/2012 il rinvio all'articolo 59 su citato, contenuto nell'art. 14, comma 6, viene espunto. Resta confermato in ogni caso l'esercizio della potestà regolamentare ai sensi dell'art. 52 del Dlg. 446, per cui rimane facoltà del Comune la possibilità di individuare dei valori di riferimento per il versamento dell'IMU e dell'ICI che, tuttavia, non sono vincolanti, né per il Comune né per il Contribuente.

Ciò in analogia del principio contenuto nell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 che, in relazione al valore degli immobili, in tema di imposta del registro, recita: "Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore ... e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati ...". Al riguardo la Corte di Cassazione più volte si è espressa nel senso di riconoscere a detta norma solo

funzione procedurale diretta a determinare un valore al di là o al di qua del quale l'Ufficio potrà soltanto esercitare la propria funzione accertatrice, ma non il diritto incontestabile di esigere la maggior imposta mediante il recupero a tassazione del minor valore venale dichiarato (fra le tante vedasi anche la sentenza n. 139 del 20 gennaio 1997 della Commissione Tributaria provinciale di Treviso).

Per quanto sopra, il procedimento di valutazione sarà orientato, in fase preliminare, alla razionale rilevazione oggettiva dei valori delle aree edificabili delle varie zone omogenee del territorio comunale di Sarroch.

Si riporta, quindi, sinteticamente di seguito la metodologia operativa con cui si è ritenuto opportuno procedere per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

- A. rilevazione di tutti i **valori venali dichiarati** negli atti di compravendita, stipulati nell'arco temporale 2008-2011 e suddivisi per zone omogenee;
- B. esame di **precedenti valutazioni** di terreni in fase di esproprio o per altri compiti istituzionali;
- C. normalizzazione, ovvero **adeguamento temporale** dei valori rilevati mediante coefficienti moltiplicativi proporzionalmente legati ai valori di mercato;
- D. individuazione delle **zone omogenee**;
- E. **confronto dei valori normalizzati**, ordinati per medesima zona omogenea e stessa destinazione urbanistica;
- F. **analisi dei suddetti valori** con lo scarto dei prezzi o dei valori derivati da atti di compravendita ritenuti poco attendibili, ovvero nei quali risulta difficile estrapolare il valore delle aree edificabili dal valore complessivo dei beni compravenduti nel medesimo contesto (fabbricati, pertinenze, ecc.);
- G. **individuazione dei valori venali unitari** attraverso una elaborazione analitica dei valori di mercato normalizzati dei terreni edificabili, aventi medesima destinazione urbanistica ed appartenenti alla stessa zona omogenea, mediante media ponderata basata sull'attendibilità della fonte e delle parti contraenti /Enti Pubblici, Società, Privati, ecc.). (La metodologia utilizzata per l'individuazione dei valori venali unitari delle zone destinate agli insediamenti produttivi è meglio specificata nel successivo **punto 4**);
- H. **determinazione per confronto** con i valori precedentemente definiti, dei valori di mercato di quelle aree fabbricabili, per le quali, sia per ubicazione che per destinazione urbanistica, non è stato possibile rilevare sufficienti dati di mercato.

4. RIFERIMENTI DI MERCATO.

Si riportano per il confronto comparativo i seguenti riferimenti di mercato:

- 1) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 19/03/2008 registrato nella serie 1T al numero 003005 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 29, map. 1456-1457-1458-1922, avente una superficie di mq. 728,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B1**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO** così come previsto all'**art. 7** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.90.000 equivalente ad € 123,93/mq.

- 2) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 2, in data 29/09/2011 registrato nella serie 1T al numero 008023 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 28, map. 558+563, avente una superficie di mq. 470,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €40.000 equivalente ad € 85,11/mq.
- 3) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 20/02/2011 registrato nella serie 1T al numero 001372 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 28, map. 562+557, avente una superficie di mq. 424,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €50.000 equivalente ad € 117,92/mq.
- 4) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI IGLESIAS, in data 17/10/2008 registrato nella serie 1T al numero 005028 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 29, map. 2317 + 3015 + 3017, avente una superficie di mq. 405,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €40.500 equivalente ad € 100,00/mq.
- 5) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI IGLESIAS, in data 17/10/2008 registrato nella serie 1T al numero 005028 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 29, map. 2316 + 3012 + 3016, avente una superficie di mq. 395,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €40.500 equivalente ad € 102,53/mq.
- 6) Dichiarazione di successione, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso L'UFFICIO TERRITORIALE NAPOLI 3, in data 18/09/2008 registrato al numero 002896 relativo agli immobili, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 28, map. 273+277, avente una superficie di mq. 385,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 16.950 equivalente ad € 46,44/mq.

PARAMETRO NON VALUTABILE IN QUANTO SI TRATTA DI SUCESSIONE

- 7) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 2, in data 29/09/2011 registrato nella serie 1T al numero 008023 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 27, map. 1157 + 1158 + 1159 +1160, avente una superficie di mq. 2.258. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle

norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.81.500,00 equivalente ad € **36,09/mq.**, tale valore risulta inferiore alla media in quanto le opere di urbanizzazione sono presenti solo sul fronte della via San Giorgio, il terreno soffre la presenza del polo industriale ed è prospiciente il Cimitero Comunale.

- 8) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agencia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 17/05/2010 registrato nella serie 1T al numero 002411 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 29, map. 1363, avente una superficie di mq. 164,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.13.800 equivalente ad € 84,15/mq.
- 9) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agencia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 16/12/2010 registrato nella serie 1T al numero 009118 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 29, map. 2170, avente una superficie di mq. 374,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**B2**" di **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO** così come previsto all'**art. 8** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.40.000 equivalente ad € 115,94/mq.
- 10) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agencia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 11/02/2008 registrato nella serie 1T al numero 001433 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 128, avente una superficie di mq. 1.060. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C**" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.18.000 equivalente ad €17,00/mq.

Dalle verifiche effettuate il terreno non è ricompreso in alcuno strumento attuativo ne esistono convenzioni in essere per lo stesso

- 11) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agencia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 04/03/2009 registrato nella serie 1T al numero 001810 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 512, avente una superficie di mq. 1.136. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C**" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.21.000 equivalente ad €187,49/mq.

Dalle verifiche effettuate il terreno non è ricompreso in alcun strumento attuativo ne esistono convenzioni in essere per lo stesso

- 12) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agencia delle Entrate presso l'UFFICIO DI SANLURI, in data 15/04/2008 registrato nella serie 1T al numero 001242 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 195, avente una superficie di mq. 540. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto

piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate.** Valore dichiarato nel suo complesso è di €.60.000 equivalente ad €111,11/mq.,
LOTTIZZAZIONE MASSIDDA

- 13) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 02/10/2008 registrato nella serie 1T al numero 009766 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 163 + 604, avente una superficie di mq. 896. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate.** Valore dichiarato nel suo complesso è di €.134.400 equivalente ad €150,00/mq.,
LOTTIZZAZIONE MASSIDDA
- 14) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 29/12/2009 registrato nella serie 1T al numero 012129 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 155, avente una superficie di mq. 530. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate.** Valore dichiarato nel suo complesso è di €.53.000 equivalente ad €100,00/mq.,
LOTTIZZAZIONE MASSIDDA
- 15) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 05/04/2011 registrato nella serie 1T al numero 002878 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 19, map. 222+533+749+207, avente una superficie di mq. 840. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate.** Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 84.000 equivalente ad €. 84,00/mq.,
LOTTIZZAZIONE MASSIDDA
- 16) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 23/03/2009 registrato nella serie 1T al numero 002418 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 28, map. 391+417, avente una superficie di mq. 555. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate.** Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 49.950 equivalente ad €. 90,00/mq.,
LOTTIZZAZIONE GENNIAURI 2.
- 17) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 02/07/2009 registrato nella serie 1T al numero 006015 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 27, map. 960+955, avente una superficie di mq. 606. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto

piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate**. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 60.000 equivalente ad €. 99,00/mq., LOTTIZZAZIONE GENNIAURI 2.

- 18) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 19/03/2008 registrato nella serie 1T al numero 003045 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 27, map. 980, avente una superficie di mq. 555. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**C***" di **ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA** così come previsto all'**art.12** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico **comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate**. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 35.000 equivalente ad €. 82,94/mq., LOTTIZZAZIONE GENNIAURI 2.
- 19) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 04/03/2009 registrato nella serie 1T al numero 001810 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 41, map. 1, avente una superficie di mq. 2.000. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA F: TURISTICA " SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.)**" così come previsto all'**art. 52** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.100.000 equivalente ad €. 50.00/mq., SI EVIDENZIA LA PRESENZA DI UN VINCOLO ARCHEOLOGICO CHE LIMITA LE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE.

LOTTIZZAZIONE PIREDDA

- 20) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 07/11/2011 registrato nella serie 1T al numero 009337 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 41, map. 10, avente una superficie di mq. 1.483,00. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA F: TURISTICA " SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.)**", così come previsto all'**art. 52** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 122.000,00 equivalente ad €. 122,97/mq., SI EVIDENZIA LA POSIZIONE PARTICOLARMENTE PREGIATA ED UNIVOCA IN QUANTO IL LOTTO È FRONTE MARE E CONSENTE DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE.

LOTTIZZAZIONE PORTO COLUMBU

- 21) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 02/07/2008 registrato nella serie 1T al numero 006773 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 41, map. 187, avente una superficie di mq. 940. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA F: TURISTICA " SOTTOZONA F3 - PERD'E'SALI**" così come previsto all'**art. 54** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 60.000 equivalente ad €. 50.00/mq., SI EVIDENZIA CHE LE PRESCRIZIONI DELL'ATTUALE PPR CHE LIMITA LE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE.

LOTTIZZAZIONE DI FATTO IN LOC. PERD'E' SALI ANTECEDENTE IL 1965

- 22) Donazione di terreno agricolo, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 21/03/2008 registrato nella serie 1T al numero 001089 relativo al terreno, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 27, map. 379 - 383, avente una superficie complessiva di mq. 455. Nel vigente P.U.C. ricade in zona "**S3**" per **SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO** così come prevista all'**art.31** delle norme di attuazione di detto piano urbanistico. Valore dichiarato nel suo complesso è di €.15.000 equivalente ad €. 14,71/mq. Dalle verifiche effettuate il terreno non è ricompreso in alcun strumento attuativo ne esistono convenzioni in essere per lo stesso.
- 23) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 2, in data 19/11/2010 registrato nella serie 1T al numero 007730 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 18, map. 325 - 327, avente una superficie di mq. 359. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA SM: Servizi Di Manutenzione Grande Industria**" così come previsto delle norme di attuazione del piano territoriale previsto dal **CACIP**. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 67.011 equivalente ad €. 186,66/mq.,

DETTO FONDO **RICADE** NELLE AREE URBANIZZATE DALLO STESSO CACIP

- 24) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 3/11/2010 registrato nella serie 1T al numero 007597 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 11, map. 453, avente una superficie di mq. 9.055. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA SM: Servizi Di Manutenzione Grande Industria**" così come previsto delle norme di attuazione del piano territoriale previsto dal **CACIP**. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 105.000,00 equivalente ad €. 11,60/mq..

DETTO FONDO **NON RICADE** NELLE AREE URBANIZZATE DAL CACIP.

- 25) Compravendita di terreno edificabile, atto presentato all'Agenzia delle Entrate presso l'UFFICIO DI CAGLIARI 1, in data 20/04/2011 registrato nella serie 1T al numero 003369 relativo al terreno edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Sarroch al foglio 11, map. 461 - 448, avente una superficie di mq. 9.055. Nel vigente **P.U.C.** ricade in zona "**ZONA SM: Servizi Di Manutenzione Grande Industria**" così come previsto delle norme di attuazione del piano territoriale previsto dal **CACIP**. Valore dichiarato nel suo complesso è di €. 73.596,00 equivalente ad €. 12,00/mq.

DETTO FONDO **NON RICADE** NELLE AREE URBANIZZATE DAL CACIP.

5. VALUTAZIONE

Nel ricordare che lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare la base imponibile ai fini I.C.I. ed I.M.U. ovvero un singolo valore medio di riferimento per le Zone urbanistiche, all'occorrenza differenziando per una stessa tipologia urbanistica più valori in funzione delle situazioni specifiche, si riassumono nel **PROSPETTO ALLEGATO ALLA PRESENTE** i risultati delle attività peritali svolte, tutte riferite al periodo preso in osservazione dal 2008 al 2011 (per gli anni successivi o precedenti l'anno di riferimento si rimanda all'adeguamento temporale di cui al paragrafo successivo 6).

Nella previsione per l'anno 2012, la contrazione dei valori attribuita, è stata valutata a seguito dell'incremento dell'offerta dovuto alla nuova pressione fiscale sugli immobili ed anche in conseguenza della crisi economica generalizzata che porta ad una contrazione della domanda.

6. CONCLUSIONI

Nel quadro seguente vengono riassunti i dati di cui agli schemi comparativi del precedente paragrafo validi per l'anno di rilevazione.

Per le annualità successive o precedenti per la rilevazione dei dati sono state riportate le relative comparazioni temporali eseguite tramite l'utilizzo di adeguati coefficienti di aggiornamento dei valori, ricavati da indici di variazione del mercato immobiliare dedotti da studi sulle dinamiche di mercato di qualificati istituti specializzati del settore.

VALORI ESPRESSI IN EURO / MQ.

ZONA URBANISTICA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A				122,00	123,00	136,00	147,00	152,00	150,08
B1				121,00	123,63	135,60	147,00	159,00	154,10
B2				100,00	148,10	132,00	115,94	117,92	116,60
C1 da lottizzare				15,50	7,00	8,50	20,00	21,50	21,05
C* lottizzato Massidda				90,00	130,00	100,00	100,00	100,00	98,30
C* lottizzato Genniauri				71,00	83,00	94,50	106,00	117,50	105,35
F lott. Porto Columbu fronte mare edificabile				100,00	148,10	132,00	115,94	117,92	116,00
F lott. Piredda Vincolo nuraghe					82,18			50,00	52,00
F3 Perd'è Sali vincoli dei piani terr. Paesag.300 mt				62,00	63,00	64,00	66,00	67,00	65,00
D2 PICCOLA INDUSTRIA LOTTIZZATO DAL CASIC	17,04			18,45	18,50	19,00	19,40	20,00	21,50
ZONA S M CASIC LOTTIZZATO DALLA DITTA CHE LO UTILIZZA					10,00	10,95	11,40	12,00	13,00
SERVIZI DI MANUTENZIONE LOTTIZZATO DAL CASIC					184,90	185,35	186,66	190,00	191,60

Sarroch li 10 Maggio 2012

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Geom. Luigi Puddu)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI
(Sig.ra Roberta Lai)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Lucia Tegas)