

AREE FABBR



CITTA' DI ALGHERO

Provincia di Sassari

VERBALE DI GIUNTA COMUNALE

Il giorno DUE del mese di MAGGIO dell'anno duemilasette nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Sindaco, Avv. Marco Tedde, con la partecipazione degli Assessori:



Dr. ALTEA Luigi



Dr. SPANO Giovanni



Dr. CARBONI Francesco G.



P.A. PICINELLI Giuseppe.



Rag. CARIA Angelo



Rag. SPIRITO Giancarlo



Rag. COSTANTINO Antonio



Dr. SASSO Francesco



Prof. MURONI Antonello



Geom. GIORICO Mauro

e con l'assistenza del Segretario Generale Dr. Pierino Arru

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

-che con la delibera di G.C. n. 251 del 10/08/06, successivamente modificata con provvedimento n. 263 del 06/09/06, il servizio demanio e patrimonio è stato incaricato di avviare le procedure per la predisposizione del "Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I.";

-che, a tal fine, il servizio competente ha nominato ed incaricato per la stesura del piano in oggetto il libero professionista Dott. agr. Maria Ignazia Contu, iscritta all'ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Sassari al n. 709;

-che, in data 27 marzo u.s., il citato professionista ha consegnato gli elaborati necessari composti da n. 1 relazione di stima e n. 6 tavole planimetriche;

Ritenuto opportuno, pertanto, approvare il "Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I." previsto dall'art. 8, comma 3 del vigente regolamento comunale secondo gli elaborati trasmessi dal professionista incaricato allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale.

N. 131

DEL 02 MAG. 2007

OGGETTO:

PIANO PER ZONE OMOGENEE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. DI CUI ALLA 'ART. 59 DELLA LEGGE 446/1997 - APPROVAZIONE -

N. 33

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per
gg.15 dal 07 MAG. 2007

Il Messo Comunale

Visti: il D.lgs 267/2000, lo Statuto Comunale ed il Regolamento comunale ICI.

Tutto ciò premesso:

UNANIME DELIBERA

- approvare il *"Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I."* previsto dall'art. 8, comma 3 del vigente regolamento comunale secondo gli elaborati trasmessi dal professionista incaricato allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale c.s.:
 - o Relazione di Stima;
 - o Tavola n. 1 Fertilia Stagno di Calick;
 - o Tavola n. 2 Alghero Centro Lido;
 - o Tavola n. 3 Santa Maria La Palma;
 - o Tavola n. 4 Porto Conte;
 - o Tavola n. 5 Mamuntanas Monte Ricciu;
 - o Tavola n. 6 Valverde – La Speranza

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione.

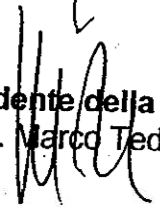
Il Segretario Generale
Dott. Pierino Anna



Il Dirigente del Settore II
Dott. Alessandro Alciator



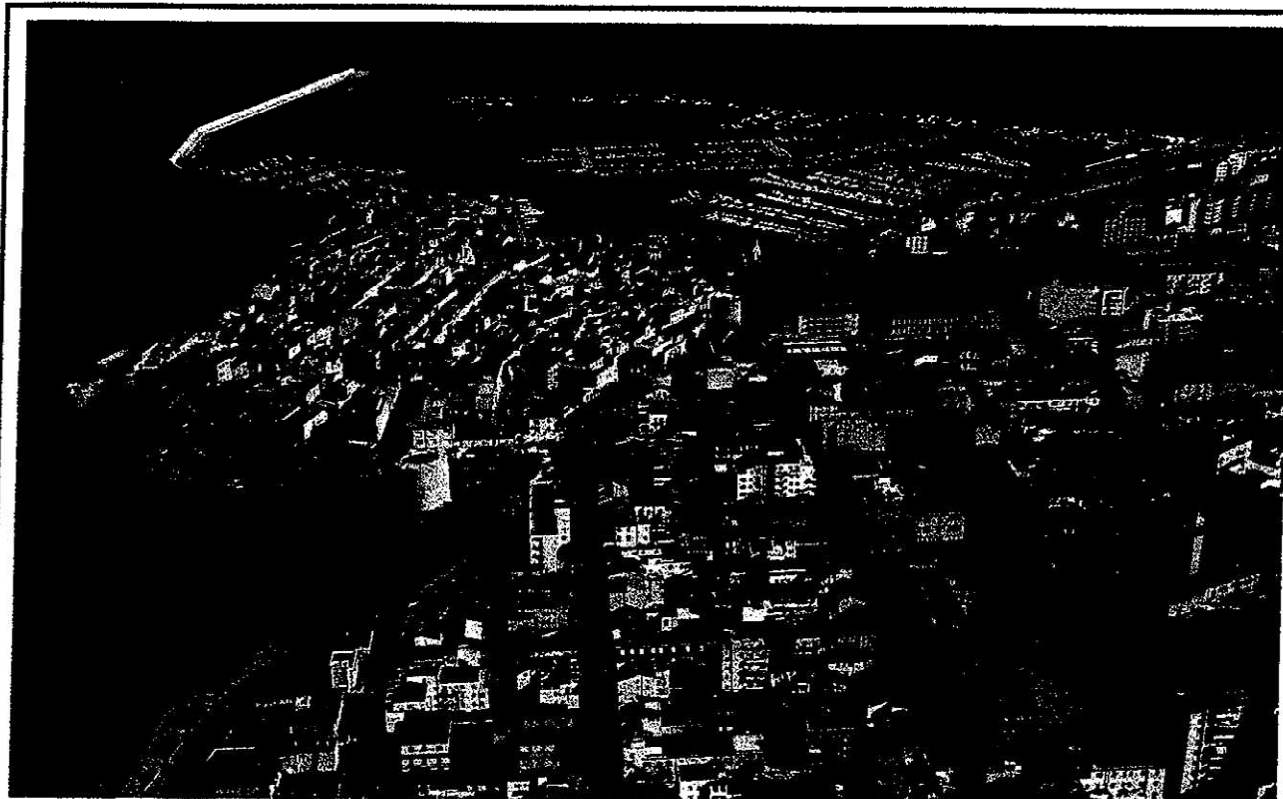
Il Presidente della Giunta
Avv. Marco Tedde





COMUNE DI ALGHERO

PROVINCIA DI SASSARI

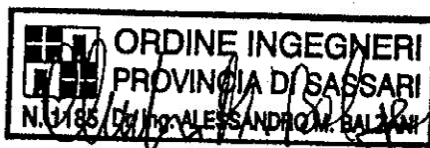


***Piano per zone omogenee del valore venale in comune
commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I.***
(art. 59 della Legge 446/1997)

Redattore:
Dott. Agr. Maria Ignazia Contu



Collaboratori:
Dott. Ing. Alessandro Marco Balzani
Geom. Marco Dettori



Gennaio 2007

SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 3
2. CONSIDERAZIONI GENERALI	pag. 4
3. NORME DI RIFERIMENTO	pag. 5
3.1. Area edificabile secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.	
3.2. Classificazione di Aree edificabile secondo gli strumenti urbanistici.	
3.3. Vincoli giuridici di inedificazione.	
3.4. Le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili.	
4. CRITERI DI STIMA	pag. 11
4.1. Il metodo di stima	pag. 12
4.2. Costi e valore dell'area	pag. 13
4.3. Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento delle aree edificabili	pag. 15
5. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO	16
5.1. Aree edificabili in ambito urbano - microzone	17
5.1.1. Microzona n.1 – Centro Storico	17
5.1.2. Microzona n.2 – Centro Urbano, Lido e Periferia	18
5.1.2.1. Sottozona B2	18
5.1.2.2. Sottozona C1	19
5.1.2.3. Sottozona C2	21
5.1.2.4. Sottozona C3	22
5.1.2.5. Sottozona D1	23
5.1.2.6. Sottozona D2	24
5.1.2.7. Sottozona D3	25

5.1.2.8. Sottozona D4	26
5.1.2.9. Sottozona E1	27
5.1.2.10. Sottozona E2	28
5.1.3. Microzona n.3 - Fertilia	28
5.1.4. Aree edificabili per sopraelevazione.	29
6. AREE EDIFICABILI IN AMBITO EXTRA-URBANO	30
6.1. Aree edificabili in zone E1 – E2	30
6.2. Aree edificabili in zona C2	31
6.3. Aree edificabili in zona D1 - Z.I. San Marco	31
6.4. Aree edificabili in zona D2 - Z. A. Ungias-Galantè	32
6.5. Aree edificabili in zona F	32
6.6. Aree edificabili in zona P.E.E.P.	33
7. CONSIDERAZIONI FINALI	33

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Agr. Maria Ignazia Contu, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Sassari al n°709, in evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Alghero con la determinazione n.350 del 26.10.2006 di effettuare:

- La predisposizione del piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I. di cui all'art. 59 della legge 446/1997.

2. CONSIDERAZIONI GENERALI

Con decreto legislativo del 30 dicembre 1992 n. 504 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), in particolare:

– art. 2 comma 1 lettera b. che definisce area fabbricabile tassabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità."* Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano direttamente l'attività agricola a titolo principale sui medesimo terreni condotti, sempre se su detti terreni persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

– l'art. 5 comma 5, ai sensi del quale il valore dell'area è *"il valore 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 delle vendite di aree aventi analoghe caratteristiche."*

– l'art. 5 comma 6, ai sensi del quale, in caso di utilizzazione edificatoria di un'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1 lettere c), d) ed e) della L.457/78, la base imponibile è il valore dell'area, considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di utilizzazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è

comunque utilizzato.

In linea di massima ogni contribuente proprietario di una particella fondiaria avente natura edificabile dovrebbe autonomamente dichiarare il valore venale dell'area posseduta e su questo importo calcolarne l'i.c.i. L'amministrazione comunale, nell'espletare la sua attività di accertamento, deve poter giustificare da parte sua gli elementi essenziali della pretesa impositiva, dotandosi di uno strumento che le consenta di risolvere le numerose problematiche relative alla tassabilità delle aree edificabili, prima fra tutte quella dei valori di riferimento per zone omogenee ed i coefficienti di abbattimento nei casi in cui l'edificabilità risulti almeno parzialmente compromessa o subordinata al verificarsi di determinate circostanze.

In tal senso, secondo quanto previsto dal comma 1°, lettera g) dell'art.59 del D.Lgs. 446/97, si è ritenuto opportuno procedere all'adozione di un provvedimento di duplice portata finalizzato:

- all'approvazione da parte dell'amministrazione Comunale di un metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili quale riferimento per la quantificazione dell'imposta i.c.i., alla luce della casistica e delle problematiche emerse nell'applicazione operativa dell'imposta;

- alla definizione del quadro di stima dei valori venali medi delle aree edificabili, rispetto al quale si applica il metodo di calcolo per la determinazione dei valori venali presi a riferimento per la determinazione dell'imposta i.c.i.;

Il tutto al fine essenziale di agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune e limitare al contempo l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

Sulla base del piano delle microzone omogenee del Comune di Alghero, redatto ai sensi della legge n. 662, del 23.12.1996, si è provveduto a determinare i valori soglia di mercato, tenuto conto dei fattori significativi condizionanti, primi fra tutti il vincolo urbanistico di piano e la localizzazione territoriale.

La potenzialità edificatoria di piano, rapportata alla destinazione d'uso consentita, è stata valutata con riguardo alle norme di attuazione del P.R.G., dei rispettivi piani attuativi vigenti nel Comune di Alghero e del Piano Paesaggistico Regionale.

L'analisi, finalizzata alla determinazione dei valori soglia di mercato entro i quali stabilire il valore venale, comprende un'analisi del mercato immobiliare del territorio nonché i dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

3. NORME DI RIFERIMENTO

Come già anticipato nel paragrafo 2, con Decreto Legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). L'imposta, che è dovuta al Comune sul cui territorio sono situati gli immobili, ha per oggetto i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Fatto generatore del tributo (art.1 D.Lgs. 504/92) è il possesso, a titolo di proprietà o di uno dei diritti reali di godimento di cui all'art.3 del citato decreto, di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi gli immobili strumentali all'esercizio dell'attività professionale, artigianale o imprenditoriale, nonché quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Presupposto dell'imposta è dunque il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, secondo le definizioni previste dall'art.2 del D.Lgs. 504/92.

Quanto ai fabbricati, ed ai fini che interessano in questa sede, vale la pena di evidenziare come per espressa previsione legislativa si considera parte integrante del fabbricato tanto l'area occupata dalla costruzione (sedime) quanto quella che ne costituisce pertinenza (aiuole, posti auto, giardini, etc.).

Per terreni agricoli si intendono quelli adibiti all'esercizio delle attività agricole indicate all'art.2135 c.c., il quale fornisce la nozione di "imprenditore agricolo". Vi rientrano dunque tutte le aree iscritte nel catasto terreni, che la pianificazione territoriale non qualifichi come aree edificabili, ad esclusione di quelle sulle quali le attività agricole siano esercitate in forma non imprenditoriale nonché quelle sulle quali non venga esercitata alcuna attività agricola ovvero siano normalmente inutilizzate (cd. terreni incolti).

Per completezza va poi precisato che la stessa disposizione di legge considera con una *fiction iuris*, non fabbricabili, nonostante la previsione urbanistica, i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 10 dell'art. 9, ossia coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicino la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

L'utilizzabilità a scopo edificatorio, che costituisce presupposto indefettibile per poter qualificare l'area come "fabbricabile", può dunque rinvenirsi tanto in ipotesi di edificabilità legale quanto in ipotesi di edificabilità di fatto, quest'ultima da valutarsi secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. A tale ultimo riguardo si segnala come un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata dagli

strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza della edificabilità legale; la edificabilità di fatto rileva esclusivamente in via suppletiva – in carenza di strumenti urbanistici – ovvero, in via complementare (ed integrativa), agli effetti della determinazione del concreto valore di mercato dell'area espropriata (Cass. Civ., Sez. Unite, 23 aprile 2001 n.172). E' come dire che "le effettive possibilità di edificazione", laddove sussista una previsione di piano che qualifichi l'area come edificabile, rileveranno soltanto ai fini della determinazione della base imponibile sulla base della quale calcolare l'imposta dovuta ai fini i.c.i.

Anche con riguardo all'inciso contenuto nell'art.2 del D.Lgs. 504/92, laddove ai fini della sussistenza del presupposto impositivo si prendono in considerazione in un unico contesto sia gli strumenti urbanistici generali che quelli particolari, va dato conto dell'orientamento oramai consolidato della giurisprudenza di legittimità – da ultimo confermato da Cass. Civ., Sez.V, sentenza 24 agosto 2004 n.16751 – secondo la quale la nozione di area fabbricabile, di cui all'art.2 del decreto legislativo n.504 del 1992, va interpretata nel senso della sufficienza dell'esistenza del piano regolatore generale ai fini della configurabilità del presupposto d'imposta, senza che a tali fini debba essere verificata l'esistenza di un piano attuativo, laddove per espressa disposizione di piano l'edificabilità del terreno resti subordinata all'approvazione dello strumento attuativo. La Suprema Corte (Cass. 19515/2003) ha comunque avuto modo di precisare come, in tali casi, l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall'art.5 comma V° del D.Lgs. 504/92. Conformemente a ciò, è stato previsto un abbattimento percentuale in ipotesi di aree soggetta a piano attuativo.

Considerato inoltre che indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla lettera a) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92.
- Area pertinenziale 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 od 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 primo gennaio dell'anno successivo.

Non possono beneficiare, in sintesi, della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:

1. le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art.2135 c.c.);
2. le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;
3. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;
4. 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;
5. non 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.

3.1. Area edificabile secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 stabilisce l'indennità di espropriazione per le aree edificabili ed è quindi a tale normativa che dobbiamo ricondurre la nostra indagine per stabilire se l'area sia da considerarsi o meno edificabile, nell'ambito dei procedimenti espropriativi.

Da una lettura della Circolare n. 194 del 24.7.98 benchè precedente al testo unico, è possibile acquisire una sintesi delle istruzioni ministeriali sull'argomento, che noi utilizzeremo al fine esclusivo di ricondurle alle finalità a cui mira la presente relazione.

Si rileva che le aree risultano edificabili quando sono destinate alla realizzazione di opere pubbliche o infrastrutture urbane all'interno di zone omogenee di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 e di interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, e successive modificazioni. In tali zone omogenee non ha importanza rilevare quale sia l'effettiva destinazione e l'area quindi risulterà in ogni caso rientrante nell'indennità di esproprio e quindi edificabile per i nostri fini.

E', quindi, importante ricondurre l'indagine al D.M. 2.4.1968 che all'art 2 delinea le seguenti zone territoriali omogenee, agli effetti dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n.765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A);
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- F) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti turistici o ricettivi.
- S) le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi pubblici.

3.2. Classificazione di Arce edificabile secondo gli strumenti urbanistici.

Nella presente fattispecie impositiva l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale (Risoluzione ministeriale n. 209 del 17.10.97).

Il diverso grado di edificabilità influenzerà, secondo il predetto Ministero, la quantificazione della base imponibile, ma non la natura edificabile dell'area.

Non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità. Durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavoro di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Secondo la Corte di Cassazione (Sez.I[^], 3 dicembre 1994, n.10406) l'espressione "terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria".....si riferisce agli strumenti urbanistici già approvati, cioè agli strumenti urbanistici che siano stati completati in tutto il loro "iter".

Secondo la Commissione tributaria centrale (Sez.XVII[^], 15 aprile 1996, n.1687) un terreno vincolato dal piano regolatore generale in parte a zona per attrezzature urbane e in parte a verde pubblico deve essere considerato come suscettibile di utilizzazione edificatoria, seppur nei limiti imposti dalla normativa urbanistica.

3.3. Vincoli giuridici di inedificazione.

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 dei corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, ecc.

Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili:

- Aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- Aree edificabili secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione;
- Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle lettere c, d, e dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978 (in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale);
- Aree edificabili conseguenti alla realizzazione di edifici abusivi (vedesi in via analogica la Risoluzione n.138 del 6.6.1994), per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'uso se antecedente (in tal caso dovrà sommarsi la superficie ove insiste l'immobile con quella di pertinenza, che dovrà necessariamente essere stimata).

3.4. Le modalità di determinazione del valore 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. A tal fine il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

L'art. 59, comma 1, lettera g), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, consente 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 qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. L'istituto I.C.I. in argomento sembra trovare la sua ispirazione nell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 31 del 26 aprile 1986 che, in tema di valore degli immobili, in tema di imposta di registro, puntualmente recita: "Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferioree,

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). Sempre secondo la Corte di Cassazione, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore superiore, ha il diritto di pretendere il rimborso della maggiore imposta versata, ponendo la norma un valore convenzionale dell'immobile al massimo quello corrispondente al valore determinabile in base a criteri summenzionati (Cassazione civile, sez. I^a, 28 aprile 1997, n. 3657). Conforme è la sentenza della Corte Costituzionale 26 ottobre 1995, n.463 che ha affermato che tale norma limita il potere di rettifica degli uffici quando il valore dei beni stessi sia stato dichiarato in misura almeno pari all'ammontare determinato in modo automatico.

Del resto non diversa da quella indicata dalla giurisprudenza prevalente è la posizione assunta al riguardo dal Ministero delle Finanze. In particolare, con riferimento alla facoltà regolamentare più sopra descritta, con le seguenti istruzioni ha evidenziato:

- C.M. n. 296 del 31 dicembre 1998: a) trattasi, per il Comune, di una autolimitazione del proprio potere di rettifica; b) l'eventuale accertamento deve essere motivato (sarebbe illegittimo l'atto che riporti unicamente il valore senza motivare il perché in rapporto al bene specifico oggetto di rettifica); c) trattasi di una funzione regolamentare, la quale, quindi, non può essere demandata alla competenza della Giunta comunale.
- C.M. n. 120 del 27.5.99: "Il comune potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento, il valore delle aree edificabili al solo effetto, però, dell'autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento".

In definitiva, l'onere della prova permane a carico del Comune, il quale deve comprovare nel merito il fondamento della propria pretesa tributaria con la motivazione dell'atto, al fine di permettere una adeguata difesa da parte del soggetto passivo. Non sarebbe sufficiente, ad esempio, che il Comune esponesse nell'atto esclusivamente il valore e gli estremi della delibera del Consiglio comunale. L'atto sarebbe illegittimo, così da determinare in sede contenziosa la presenza di una

questione preliminare che impedirebbe l'esame del merito della controversia. Anche una motivazione basata su frasi generiche o di stile determinerebbe la presenza di una motivazione solo apparente dell'atto che condurrebbe comunque all'accoglimento del ricorso. A questo proposito bisogna allora chiedersi quando l'atto di imposizione debba ritenersi motivato. Molte sono le sentenze della Corte di Cassazione dirette riscontrare in tal senso la legittimità dell'atto. In attesa che la Suprema Corte si occupi dei ricorsi in tema di ICI, pare emblematica, fra le tante, la sentenza in tema di imposta di registro n. 2219 del 15 maggio 1989 – Sezione I[^], per la quale *i requisiti minimi di motivazione, idonei ad evitare la nullità dell'avviso di accertamento e ad investire il giudice tributario del potere-dovere di indagare sul fondamento nel merito della pretesa dell'amministrazione, va effettuato considerando che tale motivazione deve assicurare il duplice risultato di delimitare le ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale fase contenziosa e di consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa, sicché non può essere esclusa in presenza di un'indicazione di criteri di valutazione correlati al caso concreto, salvo restando l'onere dell'amministrazione, in detta fase contenziosa, di provare gli elementi di fatto che giustifichino, secondo quei criteri, il quantum accertato.*

4. CRITERI DI STIMA

L'impostazione metodologica, tiene conto del fatto che i valori delle aree edificabili variano soprattutto in ragione delle prescrizioni prefigurate dal Piano Regolatore Generale e Piani Attuativi vigenti della Città e, in particolare, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse e degli indici di edificabilità, dai quali dipende l'effettivo sfruttamento delle aree.

Si è proceduto dunque, sulla base del piano delle microzone omogenee del Comune di Alghero all'attribuzione del valore di mercato alle aree edificabili, supponendo che i suoli in una singola sottozona corrispondano a caratteristiche urbanistiche e territoriali omogenee. Da tale considerazione si è proceduto dapprima alla determinazione dei valori medi in ogni sottozona e successivamente, ad una differenziazione dei valori laddove i parametri urbanistici e/o territoriali determinano delle effettive diversità, in termini di mercato, tra suoli ricadenti nella stessa sottozona di P.R.G..

L'individuazione dei valori medi delle aree fabbricabili delle singole sottozone omogenee è stata condizionata dall'assenza di fonti di mercato adeguate, per quantità e qualità di dati. I valori dei terreni sono stati, pertanto, definiti con una stima a costo di trasformazione in rapporto ai prezzi degli immobili residenziali, commerciali, artigianali ed industriali rilevati per il primo semestre del

2006 dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I valori dei terreni possono essere infatti definiti, in modo diretto, sulla base dei prezzi che si realizzano nelle compravendite di terreni e/o, in modo indiretto, in rapporto ai prezzi che si verificano nel mercato edilizio degli edifici nuovi.

Ciò è stato reso possibile dalla discreta attività edilizia presente nella città di Alghero.

I valori sono stati dunque individuati secondo l'approccio indiretto con una stima a costo di trasformazione, anche grazie alla maggiore trasparenza del segmento del mercato degli edifici di nuova costruzione e quindi all'attendibilità dei valori di mercato rilevabili presso i cantieri e attraverso la pubblicistica immobiliare. Si è anche potuto disporre delle rilevazioni dei prezzi contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2006.

La validità del procedimento è confermata, non ultimo, dal fatto che i valori unitari degli edifici di nuova costruzione presentano una variabilità contenuta, essendo questi il risultato comunque di un calcolo economico basato sull'edificazione.

4.1. Il metodo di stima

All'affermazione, piuttosto scontata, di cui alla risoluzione n. 209/E del 17 ottobre 1997 in cui chiarisce il concetto di area fabbricabile, il ministero ne fa seguire un'altra, mai esplicitamente espressa prima: la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono essere margini di incertezza più o meno ampi, sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato).

Tale circostanza, prosegue la risoluzione pur non inficiando la vocazione edificatoria dell'area, influirà sulla quantificazione della base imponibile, rappresentata dal valore venale in comune commercio. Valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico fra i tre individuati in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel Prg.

Ne consegue, che il valore unitario di mercato dei terreni dipende dalla destinazione così come indicata negli strumenti urbanistici vigenti e cioè se trattasi di terreno residenziale, di terreno industriale o di altra natura.

Definita l'aspettativa edificatoria, tramite l'individuazione di un indice di edificazione, è possibile, con l'adozione di parametri tecnici, procedere alla definizione quantitativa del prodotto edilizio sul quale impostare stima.

Il criterio di valutazione è di tipo indiretto, basato sul valore di trasformazione che si determina per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile urbano a trasformazione avvenuta e il più probabile costo di trasformazione.

4.2. Costi e valore dell'area

La stima si basa sulla impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il valore del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

1. domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco;
2. l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
3. l'urbanizzazione, l'infrastruttura pubblica della zona, l'accessibilità, ecc.;
4. le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio.

Una volta stabilito il valore di mercato del fabbricato realizzabile nell'area da valutare (R_i) andranno valutati analiticamente sia i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (K_u) che quelli necessari per realizzare la costruzione (K_c). Il valore di stima dell'area (V) risulterà pertanto determinato per differenza:

$$V = R_i - K_u - K_c$$

Inoltre, una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con adeguato profitto (U) variabile dal 20% al 30% di R_i che costituisce parte del valore di un edificio.

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale vanno aggiunte le spese di acquisto mediamente pari al 10,5% del valore dell'area stessa.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà certamente un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il beneficio che dispiegherà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:

$$V_a = R_i - (K_c + K_u + R_i \times U + V_a \times 0,105) / (1+r)^n$$

Semplificata, la formula utilizzata per stimare il più probabile valore medio di un'area edificabile (V_a) sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizio ultimato, è la seguente:

$$V_a = R_i \times (1-U) - (K_c + K_u) / 0,105 + (1+r)^n$$

Nel procedimento vanno adottati i seguenti dati statistico-economici:

R_i = valore di mercato del fabbricato espresso in *Shp* (superficie lorda vendibile di pavimento) ovvero €/mq;

K_c = i costi medi di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale, rilevati presso operatori edilizi in loco, comprese parti comuni, progettazione, direzione dei lavori, oneri per la sicurezza e gli oneri finanziari;

K_u = i costi di urbanizzazione, comprensivi di oneri ex legge n. 10/1977 e oneri finanziari;

S = spese di acquisto dell'area uguali al 10,5% del valore dell'area ($S = V_a \times 0,105$);

U = utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore fino ad un massimo di 0,30);

r = tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine:

n = numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari.

- $n = 0$ Terreno edificato valutato in rapporto al volume esistente;
- $n = 1,5$ Terreno in zona completamente urbanizzata, edificabile con concessione edilizia semplice programmata, dimensione del terreno funzionale ad edificazione in un unico lotto;
- $n = 3$ Terreno in zona urbanizzata, edificabile con concessione edilizia semplice da programmare, dimensione del terreno funzionale ad edificazione in un unico lotto;
- $n = 5$ Terreno in zona non sufficientemente urbanizzata, con obbligo di pianificazione esecutiva, dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
- $n = 7$ Terreno in zona non urbanizzata, con obbligo di pianificazione esecutiva, dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
- $n = 10$ Terreno in zona non urbanizzata, con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente, con obbligo di pianificazione esecutiva, dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi.

4.3. Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento delle aree edificabili

I coefficienti di apprezzamento/deprezzamento rappresentano dei parametri che, moltiplicati ai valori venali medi delle aree edificabili, contribuiscono all'ottenimento del più probabile valore di mercato dell'area edificabile presa in esame.

Tali coefficienti dipendono dagli effetti degli strumenti urbanistici attualmente in vigore sulle singole porzioni di territorio, siano essi generali, attuativi, cogenti o sovraordinanti.

La città di Alghero dispone di un Piano Regolatore Generale e di diversi piani attuativi o/e di lottizzazione che però sono limitati nei loro effetti, in molte zone del territorio comunale dal Piano Paesaggistico Regionale adottato il 24 maggio del 2006.

Inoltre esistono zone con parametri urbanistici identici nel P.R.G., ma molto diversi nei rispettivi piani attuativi. Ad esempio il Piano Particolareggiato di Fertilia riduce drasticamente la capacità edificatoria delle zone B1 e B2 con l'inedificabilità del 90% dei lotti anche a seguito di demolizione che nello specifico non è permessa. Così non avviene nel Piano Particolareggiato delle zone B1 e B2 del centro urbano dove la volumetria di P.R.G. permane nel 100% dei casi

Pertanto si è reso necessario introdurre dei coefficienti che tenessero conto dei vincoli urbanistici sopraggiunti con l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici che in alcuni casi favoriscono l'attività edificatoria mentre in altri la congelano o addirittura la escludono.

Strumenti Urbanistici	Coefficienti
Norme di attuazione del P.R.G. – Norme di attuazione del Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 – Norme di attuazione del Piano Particolareggiato di Fertilia relativamente alle sottozone di futura edificazione – Norme di attuazione del piano particolareggiato del centro storico.	C = 1
Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica o privata.	C = 1,5
Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale nelle zone in cui è vietata l'attività edificatoria seppur prevista dagli strumenti urbanistici dell'Ente Locale - Norme di attuazione del Piano Particolareggiato di Fertilia relativamente alle sottozone in cui l'edificabilità è annullata nonostante sia prevista nel P.R.G.	C = 0

Notazioni: (1) P.R.G. – (2) P.P. Centro Storico – (3) P.P. Zone B1, B2 – (4) P.P. Fertilia

5. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. con le lettere: A, centro storico; B/1, B/2, B/3, B/3*, B/H, B/3H* per insediamenti residenziali di completamento e alberghieri; C/1, C/2, per insediamenti residenziali di espansione; D/1, D/2, per insediamenti produttivi e terziari.

Le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate a zone E/1, E/2, agricole; S/1, S/2, verde pubblico e verde sportivo; a zone S4 servizi pubblici; S5 balneare urbana.

5.1. aree edificabili in ambito urbano - microzone

Le microzone sono parti del territorio determinate ai sensi della legge 662/96 e D.P.R.138/98 e che individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, di conseguenza, l'incidenza sui redditi e sui valori delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari sarà compresa in un ambito sufficientemente ristretto.

Il territorio comunale è stato diviso in sette microzone composte da fogli contigui della mappa catastale, appartenenti al Comune di Alghero, contraddistinto nell'ambito di questo da un numero cardinale progressivo:

5.1.1. microzona n.1 – Centro Storico:

Inteso come Centro circoscritto dalle antiche mura. Comprende l'intero foglio catastale 97.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.G.R. n.22/3 del 24 maggio 2006 - adozione del Piano Paesaggistico Regionale - primo ambito omogeneo - zona costiera, che, rispetto al Piano Regolatore Generale e al Piano Particolareggiato del centro storico rappresenta uno strumento urbanistico cogente ed immediatamente prevalente sulle disposizioni difformi dei piani generali o particolareggiati di cui alle righe precedenti.

L'art. 52 del P.P.R. nell'individuazione del centro matrice limita gli effetti del Piano Particolareggiato del Centro Storico alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al recupero conservativo e alla ristrutturazione edilizia interna escludendo di fatto la ristrutturazione urbanistica, per cui allo stato attuale il Centro Storico non dispone di aree edificabili libere o a seguito di rimodulazione delle volumetrie eventualmente demolite.

Pertanto i valori riportati di seguito dovranno essere moltiplicati per il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento $C=0$ nel caso di assenza di Piani di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica e $C=1$ nel caso le lottizzazioni siano operative.

All'interno del centro storico non si può parlare di aree edificabili e di conseguenza attribuire un valore unitario poiché non esistono aree libere dove è prevista la nuova edificazione.

Si può parlare invece di Piani di Recupero e di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, dove al massimo è prevista una rimodulazione dei volumi esistenti.

Sulla base del metodo di calcolo basato sul valore di ricostruzione, considerando il valore $Ri(Shp)$ per gli appartamenti ristrutturati pari 3.000,00 €/mq si ritiene congrua la stima di 280,00 €/mc di costruito, ricostruito o modulato.

5.1.2. microzona n.2 – Centro Urbano, Lido e Periferia:

Il centro urbano comprende le zone periferiche edificate tra gli anni 40 e 70 e le nuove zone di espansione residenziale edificate nell'ultimo ventennio.

Lido e Maria Pia, rappresentano una vasta superficie formata dal prolungamento del centro urbano vero e proprio, verso la fascia litoranea e costiera che porta nella direzione di Fertilia, con le rispettive zone periferiche.

Comprende i fogli catastali n: 50; 50allegato; 61; 61 allegato R; 61 allegato Q; 62; 63; 64;64 allegato F; 65 allegato G; 71 con tutti i suoi allegati (A,B,C,D,E,I,M,N);72 allegato L; 77 allegato O; 78.

5.1.2.1. Sottozona B2

DEST. URBANISTICA B1 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA B2
$Ri(Shp) = 2.100,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 810,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 1140,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA B2
$Ri(Shp) = 2.100,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 890,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 805,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA B3 - B3* (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA B2
Ri (Slp) = 2.100,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 500,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3H - B3*H (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA B2
Ri (Slp) = 2.100,00 €/mq	Kc = 1100,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 490,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA S1 - S2 - S4 (3) - SQ (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA B2
Ri (Slp) = 2.100,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 30%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 130,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1 - C=0

5.1.2.2. Sottozona C1

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C1
Ri (Slp) = 2.400,00 €/mq	Kc = 890,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 1050,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C1
Ri (Shp) = 2.400,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 580,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA BH (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C1
Ri (Shp) = 2.400,00 €/mq	Kc = 1100,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 660,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA C1 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C1
Ri (Shp) = 2.400,00 €/mq	Kc = 1000,00 €/mq	Ku = 23% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 230,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1 - C=1,5

DEST. URBANISTICA S4 (3) - S4 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C1
Ri (Shp) = 2.400,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 30%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 150,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

5.1.2.3. Sottozona C2

DEST. URBANISTICA B1 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C2
$Ri (S/tp) = 2.400,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 810,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 1340,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C2
$Ri (S/tp) = 2.400,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 890,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 1050,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C2
$Ri (S/tp) = 2.400,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 950,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 580,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA S2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C2
$Ri (S/tp) = 2.400,00 \text{ €/mq}$	$Kc = 950,00 \text{ €/mq}$	$Ku = 10\% \text{ di } Kc$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $Va = 150,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

5.1.2.4. Sottozona C3

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C3
Ri (S _{hp}) = 2.600,00 €/mq	Kc = 890,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 1160,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C3
Ri (S _{hp}) = 2.600,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 610,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3H (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C3
Ri (S _{hp}) = 2.600,00 €/mq	Kc = 1100,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 670,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA S1 - S4 (3) - SQ (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA C3
Ri (S _{hp}) = 2.600,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 30%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 150,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

5.1.2.5. Sottozona D1

DEST. URBANISTICA B3H (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D1
Ri (S _{bp}) = 1.900,00 €/mq	Kc = 1100,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 400,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA C1 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D1
Ri (S _{bp}) = 1.900,00 €/mq	Kc = 1000,00 €/mq	Ku = 23% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 190,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1 – C=1,5

DEST. URBANISTICA S4 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D1
Ri (S _{bp}) = 1.900,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 30%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 120,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

5.1.2.6. Sottozona D2

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D2
Ri (Slp) = 1.900,00 €/mq	Kc = 890,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 26%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 650,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA B3 - B3* (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D2
Ri (Slp) = 1.900,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 22%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 1,5	Valore Venale Medio dell'Area Va = 450,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

DEST. URBANISTICA S2(3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D2
Ri (Slp) = 1.900,00 €/mq	Kc = 950,00 €/mq	Ku = 10% di Kc
U = 30%	S = 10,5 %	r = 5,5 %
n = 3	Valore Venale Medio dell'Area Va = 120,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		C=1

5.1.2.7. Sottozona D3

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 890,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 600,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

DEST. URBANISTICA B3 - B3* (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 400,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

DEST. URBANISTICA BH (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1100,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 420,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

DEST. URBANISTICA C1 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1000,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 23\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 175,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=1,5$

DEST. URBANISTICA F4	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S_{hyp}) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1100,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 150,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C = 1,5 - C = 1 - C = 0$

DEST. URBANISTICA S1 - S4 (3) - S4 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D3
$R_i (S_{hyp}) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 110,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C = 1$

5.1.2.8. Sottozona D4

DEST. URBANISTICA B2 (3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D4
$R_i (S_{hyp}) = 1.500,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 890,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 450,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C = 1$

DEST. URBANISTICA S1 - S2 (3) - S4 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA D4
$R_i (S_{hyp}) = 1.500,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 85,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C = 1$

5.1.2.9. Sottozona E1

DEST. URBANISTICA C1 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA E1
$R_i (S/hp) = 1.500,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1000,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 23\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 140,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=0 - C=1 - C=1,5$

DEST. URBANISTICA D2 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA E1
$R_i (S/hp) = 600,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 200,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 110,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

DEST. URBANISTICA S2(3)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA E1
$R_i (S/hp) = 1.500,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 170,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

5.1.2.10. Sottozona E2

DEST. URBANISTICA D2 (1)	MICROZONA 2	CODICE SOTTOZONA E2
$R_i (S/tp) = 600,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 200,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 110,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1$

5.1.3. microzona n.3 – Fertilia:

La frazione di Fertilia si sviluppa lungo la direttrice di via Istria, raggiunge Piazza Venezia Giulia ove trova ubicazione la Chiesa di San Marco e attraverso la via Pola che funge da bisettrice, racchiude gli edifici storici di epoca fascista che funge da epicentro non solo della stessa Fertilia, ma anche di tutte le altre borgate limitrofe.

Comprende l'intero foglio catastale 49 allegato H.

DEST. URBANISTICA B1 (3)(4)	MICROZONA 3	CODICE SOTTOZONA
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 810,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 900,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA B2 (3)(4)	MICROZONA 3	CODICE SOTTOZONA
$R_i (S/tp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 890,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 26\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 600,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA	MICROZONA	CODICE SOTTOZONA
B3 (1)(4)	3	
$R_i (S/hp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 1,5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 400,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA	MICROZONA	CODICE SOTTOZONA
C1 (1)(4)	3	
$R_i (S/hp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1000,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 23\% \text{ di } K_c$
$U = 22\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 5$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 175,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

DEST. URBANISTICA	MICROZONA	CODICE SOTTOZONA
S4(1)(4)	3	
$R_i (S/hp) = 1.800,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 950,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 10\% \text{ di } K_c$
$U = 30\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$n = 3$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 110,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=1 - C=0$

5.1.4. Aree edificabili per sopraelevazione.

I lastrici solari oggetto di sopraelevazione possono essere valutati al pari delle aree edificabili propriamente dette, in funzione della volumetria residua non utilizzata e delle condizioni necessarie perché l'edificabilità sia ammissibile.

Ad esempio, per edificare 100mc in zona B1 (7mc/mq) sarà necessario disporre di 14,28 mq di terreno, mentre in zona B2 ne occorreranno 20mq, in zona B3 40mq e così via...

Per tanto, colui che risulta titolare della volumetria residua e del diritto di edificazione del lastrico solare, pur non possedendo il terreno su cui insiste il fabbricato, dovrà calcolare il valore dell'area

edificabile in funzione dei metri quadrati di terreno necessari per l'edificazione della volumetria residua in base alla zona urbanistica, alla microzona ed eventualmente sottozona di appartenenza.

6. AREE EDIFICABILI IN AMBITO EXTRA-URBANO

All'esterno del perimetro urbano il territorio è composto fondamentalmente da terreni agricoli, distinti dal punto di vista urbanistico in zone E1 dove è prevista la disponibilità minima di 4 ettari per l'edificazione, e in zone E2 dove bastano 5000 metri per ottenere, con il medesimo indice di fabbricabilità fondiaria della zona E1, una concessione edilizia.

Esistono poi le zone C2 all'interno delle borgate, che, a seguito di pianificazione particolareggiata prevedono la possibilità di edificare con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq.

Sono edificabili anche le zone F cosiddette Turistiche, divise a loro volta in 5 sub zone.

Completano il quadro delle aree edificabili in ambito extra-urbano la zona industriale S.Marco D1, la zona artigianale Ungias-Galantè D2 e le zone destinate ai Piani di Edilizia Economica e Popolare presenti anche nel perimetro urbano.

6.1. Aree edificabili in zone E1 - E2

Dal 15 maggio 2006, con l'adozione del Piano Paesaggistico da parte della Giunta Regionale, in tutte le zone, l'edificabilità dei suoli è consentita soltanto agli imprenditori agricoli definiti secondo l'art. 2135 del codice civile che di fatto non sono soggetti al pagamento delle imposte sugli immobili delle aziende agricole. Pertanto i valori riportati nelle seguenti tabelle dovranno essere moltiplicati per il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento C=0.

DESTINAZIONE URBANISTICA	E1
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 2,50 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0

DESTINAZIONE URBANISTICA	E2
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 3,50 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0

6.1 Aree edificabili in zona C2

Le zone C2 rappresentano le borgate agricole sparse in tutto il territorio comunale.

L'edificabilità è ammessa solo dopo l'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate da parte dell'amministrazione comunale in base a Programmi Operativi.

Anche in queste zone dal 25 maggio 2006 sono entrati in vigore gli effetti del Piano Paesaggistico Regionale che cancellano qualsiasi possibilità edificatoria, rimandando eventuali opportunità in seno al Piano Urbanistico Comunale, il quale potrebbe anche non prevedere nessuna delle ipotesi di sviluppo urbanistico previsto nell'attuale P.R.G.

Per tanto i valori riportati nelle seguenti tabelle dovranno essere moltiplicati per il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento $C=0$, nel caso di assenza di strumenti attuativi convenzionati.

DESTINAZIONE URBANISTICA C2 (I)		
$R_u (V_{hp}) = 1.500,00 \text{ €/mq}$	$K_c = 1000,00 \text{ €/mq}$	$K_u = 23\% \text{ di } K_c$
$U_r = 20\%$	$S = 10,5 \%$	$r = 5,5 \%$
$m = 10\%$	Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 25,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili		$C=0 - C=1 - C=1,5$

6.3 Aree edificabili in zona D1 - Z.I. San Marco

In questa zona il valore venale delle aree edificabili è stabilito dal Consorzio per lo sviluppo industriale di Sassari-Alghero-Porto Torres che, ente proprietario dei terreni a seguito di esproprio, li commercializza secondo un proprio regolamento ad un prezzo stabilito annualmente dal consiglio di amministrazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA	D1
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 12,91 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	$C=1$

6.4. Aree edificabili in zona D2 - Z. A. Ungias-Galantè

In questa zona il valore venale delle aree edificabili è stabilito dall'amministrazione Comunale che, ente proprietario dei terreni a seguito di esproprio, li commercializza secondo un proprio regolamento ad un prezzo prestabilito (delibera C.C. 21/2004).

DESTINAZIONE URBANISTICA	D2
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 52,99 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1

6.5 Aree edificabili in zona F

Le aree F sono destinate agli insediamenti turistici residenziali e alle attrezzature ricettive, sono suddivise in cinque sub zone con diverso indice di fabbricabilità territoriale.

L'edificabilità è ammessa solo dopo l'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate da parte dell'amministrazione comunale.

Anche in queste zone dal 25 maggio 2006 sono entrati in vigore gli effetti del Piano Paesaggistico Regionale che cancellano qualsiasi possibilità edificatoria, senza rimandare però eventuali opportunità in seno al Piano Urbanistico Comunale, il quale non può prevedere nessuna delle ipotesi di sviluppo turistico delle zone F attualmente previsto nel P.R.G.

Pertanto i valori riportati nelle seguenti tabelle dovranno essere moltiplicati per il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento C=0 nel caso di assenza di strumenti attuativi convenzionati e C=1,5 nel caso le lottizzazioni siano operative.

DESTINAZIONE URBANISTICA	F1
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 14,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0 - C=1,5

DESTINAZIONE URBANISTICA	F2
Valore Venale Medio dell'Area $V_a = 8,00 \text{ €/mq}$	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0 - C=1,5

DESTINAZIONE URBANISTICA	F3
Valore Venale Medio dell'Area Va = 22,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0 - C=1,5

DESTINAZIONE URBANISTICA	F4
Valore Venale Medio dell'Area Va = 31,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0 - C=1,5

DESTINAZIONE URBANISTICA	F5
Valore Venale Medio dell'Area Va = 5,00 €/mq	
Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento applicabili	C=1 - C=0 - C=1,5

6.1.6. Aree edificabili in zona P.E.E.P.

Per queste aree non esiste il libero commercio per cui è desumibile un valore medio venale trattandosi di edilizia economica popolare agevolata dalle leggi dello Stato e resa operativa dalle iniziative dell'ente locale. Pertanto si ritiene il valore dell'area ai fini dell'I.C.I. sia quello realmente pagato all'atto di assegnazione a seguito di esproprio.

7. CONSIDERAZIONI FINALI

La complessità del sistema urbanistico algherese, costituito da un Piano regolatore Generale e da numerosi Piani Attuativi, non ha reso semplice le operazioni di stima fin qui riportate.

Inoltre il Piano Paesaggistico Regionale recentemente approvato, ha contribuito notevolmente a complicare lo stesso sistema azzerando i parametri edilizi in gran parte del territorio comunale, per cui le autorizzazioni turistiche e residenziali previsti nel P.R.G. ma non ancora convenzionate, oggi di fatto non esistono più e non è detto che vengano reintrodotte nel Piano Urbanistico Comunale attualmente allo studio dell'amministrazione comunale.

Anche le zone agricole vengono interdette per sempre all'edificazione da parte di chi non possiede i requisiti, fra cui lo status di imprenditore agricolo.

Nell'ambito della determinazione del valore venale delle aree edificabili, in assenza di dati certi riscontrabili nella banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è fatto ricorso alla conoscenza diretta o all'indagine comparativa.

Ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio a nome mio e dei collaboratori, l'Amministrazione Comunale nelle persone del Dirigente Settore II° - Servizio Demanio e Patrimonio e dell'Assessore alle Finanze, Demanio e Patrimonio per la fiducia accordatami, restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Dott.Agr. Maria Ignazia Contu