

GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

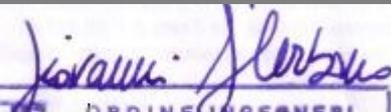
Sig.ra La Corte Irene

## A. ATTI DI PROVENIENZA

*A.1*

Decimomannu, 24 gennaio 2017

---

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano

GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

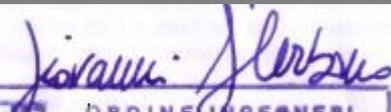
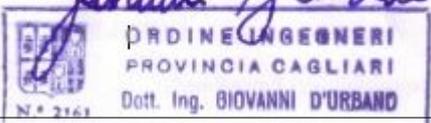
Sig.ra La Corte Irene

## B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

*B.1 - Nuova visura catastale*  
*B.2 - Nuova planimetria*

Decimomannu, 24 gennaio 2017

---

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano



GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

Sig.ra La Corte Irene

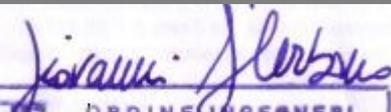
## C. SITUAZIONE URBANISTICA

*C.1 - Concessione Edilizia*

*C.2 - Concessione in sanatoria 47/1985*

Decimomannu, 24 gennaio 2017

---

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano



## Comune di DECIMOMANNU

## CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Prot. n. 93/U.T. .... IL SINDACO ..... PRATICA N°1/78

Vista la domanda in data 1.4.1978 presentata da (1) IA CORTE ANTONINO nato a Bagheria il 31.5.1931 e residente a Decimomannu in Via Leopardi.

=====  
 registrata il ..... al Prot. generale n. ...., con la quale viene chiesta la concessione per (2) costruzione di un fabbricato uso magazzino.

sull' ~~area~~ ~~fabbricati~~ distinto in Catasto ~~terreni~~ ~~fabbricati~~ del Comune - al foglio n. 15 ..... particell  
 n. 20/b - 207 e 24/a. .... della superficie complessiva di mq. 5.570~~00~~ post  
 in Decimomannu Via Loc. Sa Serra

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. === in data 18.12.1979

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. == in data (3) ==

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (4) ==

Visto il parere n. 29 ..... della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 18.12.1979;

Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data

Visto (5) che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.  
 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(3) Cancellare se il caso non ricorre.

(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.

(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:

— Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

— Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.

— Nel caso di costruzione in zone sismiche, scrivere:

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Preso atto che:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data 11.3.1980;

## D I S P O N E

### Art 1 — Oggetto della concessione

Al Sig. LA CORTE ANTONINO

codice fiscale LCR NTN 31E31 A546C

residente in Decimomannu

Via Leopardi

n. ....

è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di .....

secondo il progetto costituito di n. 1 ..... tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

### Art. 2 — Titolo della concessione

#### A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a .....), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera --- la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data .....

#### B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire .....

(diconsi lire ..... )  
a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. .... del .....

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. .... (diconsi lire ..... )  
(.....) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. .... del ..... (5).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a' termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. ....  
a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. .... del .....

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizza-

(5) Questa clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. ....), e a cedere al Comune entro il ..... le relative aree, nonché mq. .... afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. ....) e che vengono complessivamente valutati in L. .... (diconsi lire .....

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. .... (diconsi lire .....)  
a mezzo di polizza fidejussoria del .....  
da ..... rilasciata

(6).

La somma di L. .... (7) (diconsi lire .....)  
..... è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. .... del .....

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. .... (diconsi lire .....)  
e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consigliare n. .... del .....

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

### Art. 3 — **Obblighi e responsabilità del concessionario**

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
  - che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.
- Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

(7) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scomputo di cui al secondo comma.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 13.3.1981 ..... (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 13.3.1984 ..... (9).

L'insosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

COMUNE DI DECIMOMANNU

(Art. 14 legge 4-1-1968 n. 16)

Il presente atto è conforme all'originale a me esibito, che viene restituito all'interessato Signor

LA COPIE. A.N.T. O.N.A.N.O.

il quale è stato ammonito sulle responsabilità cui

più anziché incontro in caso di estensione di atto

che consta di n. mero 1 fogli con la mia

firma a mar. me di ciascun foglio intermedio.

scritti per intero a parte della presente.

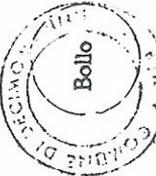
Document. nu. 1 25 SET. 1986

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL S. S. 60

IL CAPO UFFICIO TECNICO

(Giovanni Sergio Catta)

addì 13 MAR. 1980



IL SINDACATO  
ASSESSORE  
URBANISTICA ED EDILIZIA  
(*Stefano Padda*)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì 18-3-80

IL CONCESSIONARIO  
*Luigi Catta*

(8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista ai 3° comma dell'art. 4 della leg. 28-1-1977, n. 10).

(10) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30 gennaio 1979.



# COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

UFFICIO TECNICO



Prot. 1160

Pratica N. 666/86

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 18/02

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**VISTA** la legge 28.02.1985. n.47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

**VISTA** la legge regionale 11 ottobre 1985, n.23;

**VISTA** la domanda mod.47/1985 - D - n. 412/86 dell'apposito registro, prodotta in data 31.10.86 da **MISSIONI CRISTIANE INTERNAZIONALI AVVENTISTI DEL SETTIMO GIORNO MOVIMENTO DI RIFORMA** con sede in Serravalle Pistoiese (PS) - C.F. 80013030475, nella sua qualità di proprietario tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per cambio destinazione d'uso di un fabbricato

- su area distinta in N.C.E.U. Foglio n. 15 particella n. 436 e su area in N.C.T. foglio n. 15 particella n. 436
- Piani 1 vani n. 6 utili n. 2 accessori n. 4
- destinata a sala di culto
- ubicato in Loc. "Sa Serra"

**PRESA** conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. n.23/1985;

**ACCERTATO** che i lavori rientrano nelle fattispecie ammesse a sanatoria dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti, nonché nell'epoca di esecuzione;

**VISTO** che, come emerge dal parere dell' ufficio tecnico in data 12.12.00 i lavori sono ammissibili alla sanatoria in quanto conformi alla normativa di legge.

**DATO** atto che il richiedente ha:

- versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale prodotte e dall'ultima n. 98 del 31.10.86 il saldo dovuta allo Stato di complessive £. 288.300 oltre al conguaglio accertato in sede di verifica richiesto con notifica n. 14453 del 14.12.00 di £. 169.824 come da ricevuta di c/c postale n. 898 del 31.01.01;
- versato alla tesoreria comunale, a titolo di acconto dei contributi dovuti per il rilascio della concessione in sanatoria la somma di £. 100.000, ove dovuta, ai sensi dell'art.46/1 c. della L.R. n.23/85;

versato alla tesoreria comunale il saldo dei contributi dovuti, ai sensi degli artt. 42, 43 e 44 della L.R. n.23/1985 di cui:

- £. 2.660.806 per oneri di urbanizzazione;
- £. 1.771.579 per la quota del costo di costruzione;  
(come da ricevuta di c/c postale n. 576 del 07.02.01);

## **RILASCI A**

salvi i diritti dei terzi

a MISSIONI CRISTIANE INTERNAZIONALI AVVENTISTI DEL SETTIMO GIORNO  
MOVIMENTO DI RIFORMA con sede in Serravalle Pistoiese (PS) - C.F. 80013030475,  
concessione edilizia in sanatoria dei lavori di cambio destinazione d'uso di un fabbricato da  
agricolo a edificio di culto,quantificato sito e distinto in catasto come in premessa analiticamente  
indicato.

**31 GEN. 2001**

li,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Ing. Sergio Gagliari)  




GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

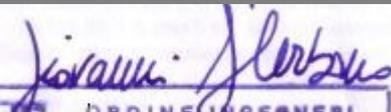
Sig.ra La Corte Irene

## D. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

*D.1 - Sopralluogo effettuato dalla ore 11:30 alla ore 12:30, con accesso sia all'area esterna che all'interno dell'immobile.*

Decimomannu, 24 gennaio 2017

---

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano

GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

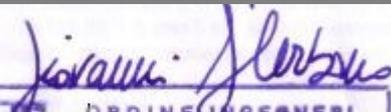
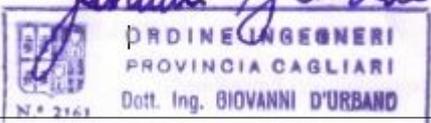
Sig.ra La Corte Irene

## E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*E.1*  
*E.2*  
*E.3*

Decimomannu, 24 gennaio 2017

---

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano



Fotografia E.1



Fotografia E.2



Fotografia E.3

GIOVANNI D'URBANO  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 3293931648- Fax: 070962489  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

Committente

---

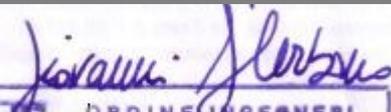
Sig.ra La Corte Irene

## F. ALTRA DOCUMENTAZIONE

- F.1 - DETERMINAZIONE-VALORE-MINIMO-AREE-EDIFICABILI-2015*
- F.2 - Planimetria Sezioni e Prospetti Fabbricato*
- F.3 - Banca dati quotazioni immobiliari OMI*
- F.4 - Banca dati quotazioni immobiliari OMI con mappa*
- F.5 - Vista Immobile Google Earth*

---

Decimomannu, 24 gennaio 2017

  
  
Ingegnere Giovanni D'Urbano



# COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 21 del 23/07/2015

COPIA

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) E T.A.S.I. (TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI) .**

L'anno duemilaquindici il giorno ventitre del mese di luglio, solita sala delle adunanze, alle ore 18:30, in seduta straordinaria, pubblica, in prima convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

MARONGIU ANNA PAOLA	P	BISCARO MICHELE	P
MAMELI MASSIMILIANO	P	PORCEDDU LUIGI	A
CAEDDU MONICA	P	COCCO ARNALDO	A
TRUDU LEOPOLDO	P	GRUDINA ALBERTA	P
SODDU FRANCESCA	P	GAI VINCENZA MARIA CRISTINA	A
GIOI LIDIA	A	GRIECO MARIO	P
ARGIOLAS ROSANNA	P		
CASSARO PAOLO	P		
CARIA CARLO	P		
LITTERA LUCA	P		
URRU MATTEO	A		

Totale Presenti: 12

Totali Assenti: 5

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco ANNA PAOLA MARONGIU.

Assiste il Segretario Comunale MARIA BENEDETTA FADDA.

Vengono, dal Signor Presidente, nominati scrutatori i Signori:

CARLO CARIA

FRANCESCA SODDU

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che:

In proseguo di seduta il Presidente, apre il 7° punto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, proposta n. 24 del 25/06/2015, avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) E T.A.S.I. (TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI)".

Il consigliere Cassaro che propone di passare direttamente alla votazione.

**Premesso** che :

- Il D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), art. 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 2 comma 1 del Decreto Legislativo n. 504/92 (già istitutivo dell'ICI) ;

- La norma appena citata stabilisce che per area edificabile si intende " *l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennita' di espropriazione per pubblica utilita'*".

- Il comma 2 dell'art. 36 del Decreto Legge 223/2006 ha inoltre stabilito 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*".

**Richiamato** l'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs. 504/92 con il quale si prevede che la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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.

**Visto** il Decreto del Ministero dell'Interno del 13.05.2015 che differisce ulteriormente il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 da parte degli enti locali al 30.07.2015

**Dato atto** inoltre che l'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, 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.

**Richiamato** il capitolo 2-Regolamento componente IMU (Imposta Municipale Propria) del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.07.2014 ;

**Dato atto** che con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna, n. 1 del 20.06.2013 è stato adottato in via definitiva lo "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), parzialmente recepito nella "Variante n. 4 al Piano Urbanistico Comunale (PUC) in attuazione dell'Accordo di Programma tra Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani-Gruppo Ferrovie dello Stato approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.11.2014, che ha definito delle limitazioni e introdotto dei vincoli alle potenzialità edificatorie di alcuni comparti edificatori previsti nello strumento urbanistico generale ed in alcuni strumenti attuativi .

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011 avente ad oggetto la "Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili – Anno 2011";

**Vista** la relazione tecnica per la determinazione del valore minimo di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. e T.A.S.I. per l'anno 2015 predisposta dal III° Settore-Servizio Tributi dalla quale emerge che i valori delle aree edificabili non variano sostanzialmente rispetto a quanto determinato per il 2011 a meno della dell'introduzione del valore afferente la zona C – PEEP "SA SERRA" che sulla base delle specificità di detta zona in termini di parametri urbanistici ad essa attribuiti e dei soggetti attuatori necessitava a giudizio dei redattori della relazione una definizione di valore specifica, unitamente all'inserimento della riduzione percentuale del valore di riferimento legate alla temporanea o parziale inedificabilità conseguente ai vincoli derivanti dall'applicazione dello "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), che possono essere riassunti come da tabella appresso allegata :

**TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMUTASI ANNO 2015**

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
<b>A</b>	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>B</b>	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
<b>C – PEEP "SA SERRA"</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>G/0</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - 70 %
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - 50 %

**Resi preventivamente i pareri:**

- PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del 3° Settore – Mauro Dessì, giusto Decreto Sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 24 del 25/06/2015 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

- PARERE DI REGOLARITA' TECNICO CONTABILE (ai sensi dell'art. 3 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del 3° Settore – Mauro Dessì, giusto Decreto Sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 24 del 25/06/2015 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

**Visti** gli artt. 42 e 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali);

Richiamato alla votazione sulla proposta, con l'ausilio degli scrutatori nominati, espletata regolare votazione palese, si accerta il seguente esito:

Presenti	n. 12
Votanti	n. 11
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 1 (Grudina)

La proposta è accolta.

Richiamato ad una ulteriore e separata votazione per dare all'atto immediata esecutività, con l'ausilio degli scrutatori nominati, espletata regolare votazione palese, si accerta il seguente esito:

Presenti	n. 12
Votanti	n. 11
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 1 (Grudina)

La proposta è accolta.

VISTO l'esito della votazione

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa, che formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato che con decorrenza 1° gennaio 2015 il valore delle aree edificabili da prendere a base di riferimento ai fini del calcolo dell'I.M.U. e della T.A.S.I. è quello risultante dal seguente quadro riepilogativo:

**TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU/TASI ANNO 2015**

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
<b>A</b>	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>B</b>	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
<b>C – PEEP “SA SERRA”</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>G/0</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **70 %**
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **50 %**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Anna Paola Marongiu

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Maria Benedetta Fadda

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Del Settore Finanziario  
F.To Dessi Mauro

REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile Settore Finanziario  
F.To Dessi Mauro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 30/07/2015 al 14/08/2015 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Maria Benedetta Fadda

**Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line**

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal **30/07/2015** al **14/08/2015** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).
- a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.To Maria Benedetta Fadda

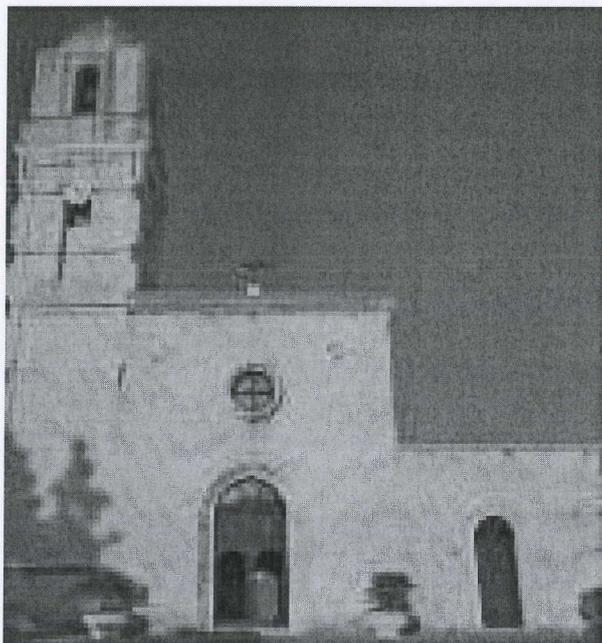


# Comune di Decimomannu

Provincia di Cagliari

III° SETTORE  
Servizio Tributi

## RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U./T.A.S.I. – ANNO 2015



Responsabile del III° Settore :  
**dott. Mauro Dessi**

Istruttore Tecnico :  
**geom. Mauro Podda**

## INTRODUZIONE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato delle aree edificabili (mq. o mc), con riferimento allo stato attuale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. e della TASI .

Il D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), art. 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 2 comma 1 del Decreto Legislativo n. 504/92 (già istitutivo dell'ICI).

La norma appena citata stabilisce che per area edificabile si intende *“ l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*.

Il comma 2 dell'art. 36 del Decreto Legge 223/2006 ha inoltre stabilito 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”*.

In relazione poi a quanto stabilito dall'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs. 504/92. la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal *“ 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 valori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche “*.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli Uffici competenti (Agenzia del Territorio) che, ancorchè non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento per la quantificazione delle imposte .

La normativa sopra richiamata, offre in ogni caso, delle indicazioni che consentono di determinare il più probabile valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione di mercato . Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree edificabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento delle imposte dell'anno in corso, in maniera da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora le imposte vengano corrisposte sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

La presente relazione costituisce il riferimento per l'approvazione di nuovi valori delle aree edificabili sostitutivi di quelli approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011.

Per quanto concerne invece i vincoli derivanti dall'applicazione dello "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) operata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna, n. 1 del 20.06.2013, si ritiene che il valore di mercato subisca delle sensibili riduzioni legate alla temporanea o parziale inedificabilità, e pertanto lo stesso viene percentualmente ridotto come di seguito indicato. In ogni caso si ritiene che la riduzione del valore non possa superare il 70 % del valore tabellato .

In seguito a tutte le valutazioni sopraesposte, si attribuiscono i seguenti valori per unità di riferimento (mc o mq) in relazione alle specifiche zone omogenee, confermando i valori di riferimento originariamente adottati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011 con la sola eccezione dell'introduzione del valore afferente la zona C – PEEP "SA SERRA" che sulla base delle specificità di detta zona in termini di parametri urbanistici ad essa attribuiti e dei soggetti attuatori necessitava a giudizio dei redattori della presente relazione una definizione specifica .

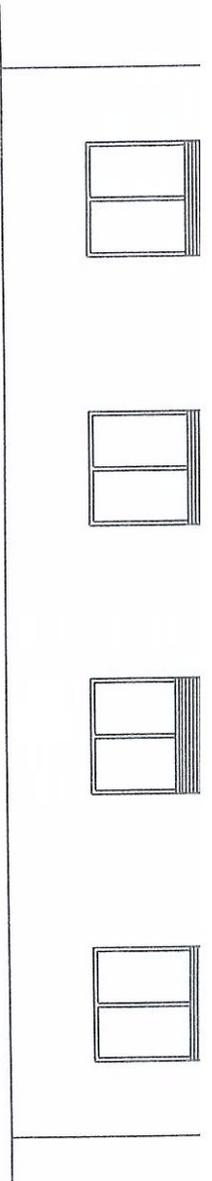
**TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU/TASI ANNO 2015**

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
<b>A</b>	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>B</b>	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>C</b>	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
<b>C – PEEP "SA SERRA"</b>	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>D</b>	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
<b>G/0</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
<b>G</b>	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

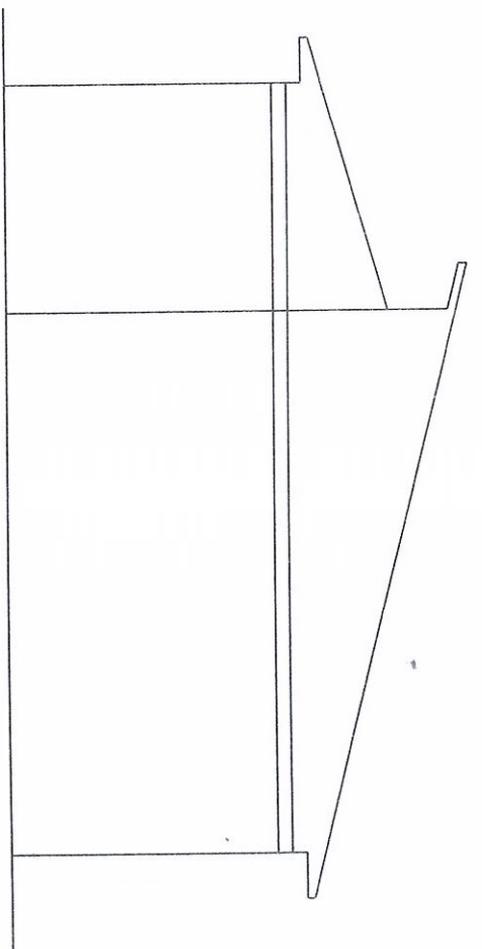
RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **70 %**
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **50 %**

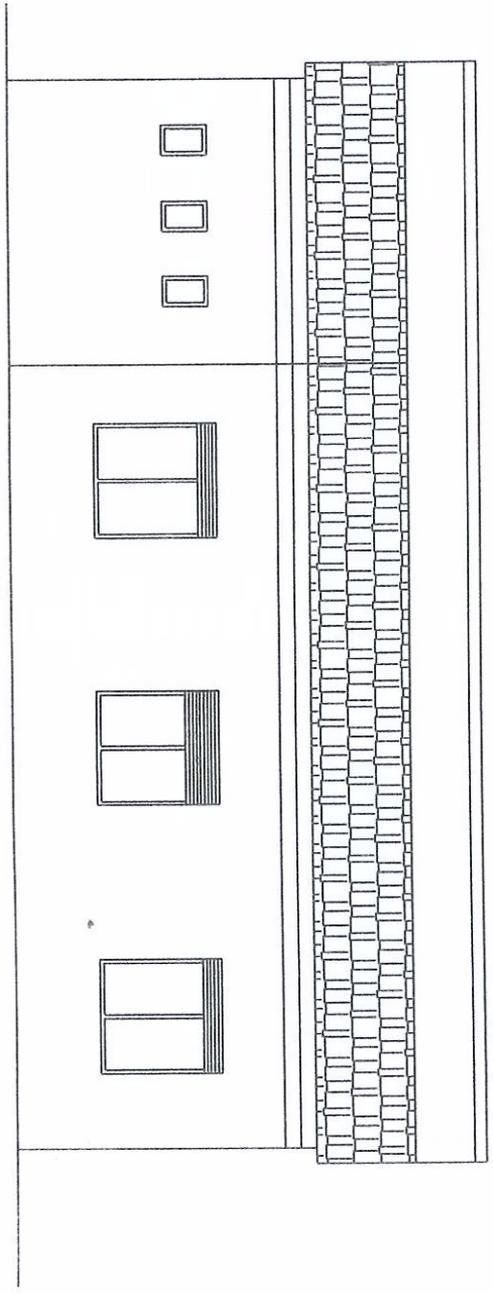




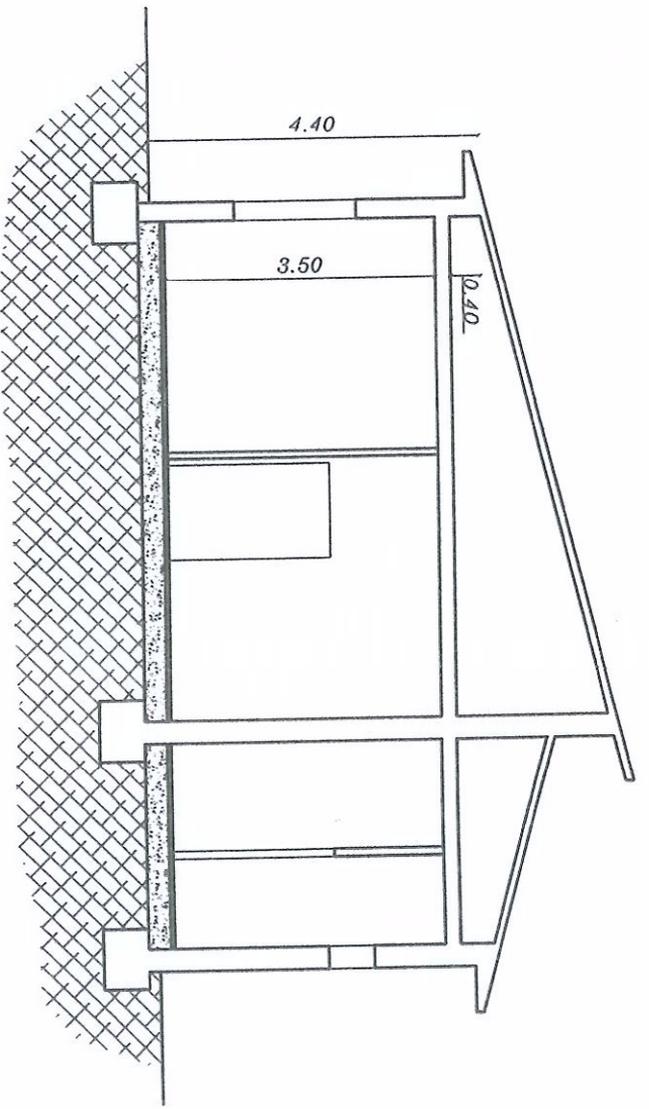
*Prospetto C scala 1:100*



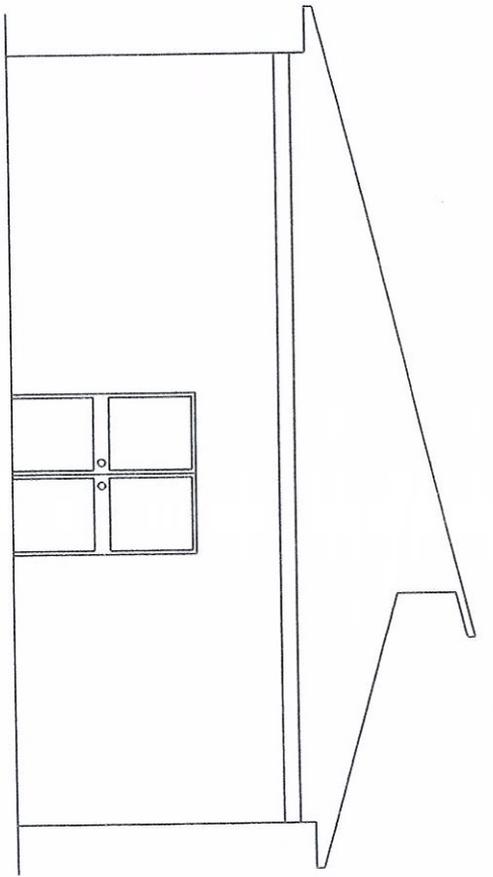
*Prospetto D scala 1:100*



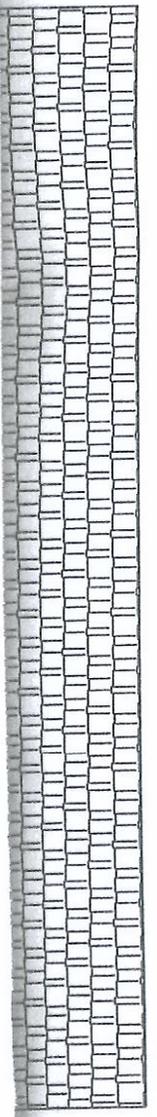
*Sezione X-X scala 1:100*



*Prospetto A scala 1:100*



*Prospetto B scala 1:100*





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

**Provincia:** CAGLIARI

**Comune:** DECIMOMANNU

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERIA ABITATO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	800	L	3	4	L
Negozi	NORMALE	800	1000	L	4,5	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

**Provincia:** CAGLIARI

**Comune:** DECIMOMANNU

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERIA ABITATO

**Codice zona:** D1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	600	800	L	3	4	L
Negozi	Normale	800	1000	L	4,5	5,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Destinazione d'uso erroneamente indicata dall'applicazione come Residenziale invece che Commerciale.

