

# COMUNE DI CAGLIARI

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione *ordinaria*. Convocazione *1<sup>a</sup>*. Seduta *pubblica*.

Oggi *ventotto* del mese di *marzo* dell'anno *duemilaundici* in Cagliari nella sala delle adunanze del Consiglio, convocato a termini dell'art.3 del Regolamento del C.C., si é riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

N. 17 All.: 3

OGGETTO:

Nuova determinazione dei valori venali ed in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli immobili.

COMUNE DI CAGLIARI

<i>Sindaco:</i>	PRES.	ASS.	<i>... Consiglieri:</i>	PRES.	ASS.
Floris Emilio	X		Macciotta Giuseppe	X	
<i>Consiglieri:</i>			Masia Francesco	X	
Angius Giorgio	X		Mereu Alessio	X	
Arba Carlo Andrea		X	Mereu Salvatore		X
Ballero Francesco	X		Perra Raimondo		X
Ben Amara Radhouan		X	Petrini Maria Rita	X	
Bistrussu Raffaele		X	Piras Marco Fausto		X
Businco Ettore		X	Pireddu Efisio	X	
Casu Paolo	X		Porcelli Maurizio	X	
Corsini Sandro	X		Scano Andrea	X	
Cugusi Claudio		X	Schirru Stefano	X	
Cugusi Giorgio	X		Selis Gian Mario		X
Depau Goffredo	X		Serra Alessandro	X	
Depau Marisa		X	Storelli Ugo	X	
Espa Marco		X	Tavolacci Massimiliano		X
Fiori Francesco		X	Tocco Edoardo	X	
Floris Antonello		X	Tumatis Claudio		X
Floris Giovanni		X	Vargiu Sandro	X	
Floris Giovanni Gialetto		X	Zedda Massimo	X	
Floris Salvatore	X		Zuncheddu Claudia		X
Loche Fernanda	X				
<b>Presenti: 22</b>			<b>Assenti: 18</b>		

Presiede il Presidente del Consiglio Corsini Sandro

con l'assistenza del Segretario Generale Serra Renzo

OGGETTO: Nuova determinazione dei valori venali ed in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli immobili.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con atto G.M. n. 250 del 29/4/2003 furono approvati dalla Giunta Municipale, in adempimento della deliberazione C.C. n. 11 del 25/01/2000 ed in conformità alle disposizioni di cui alla lettera g) dell'art. 59 del D. Lgs. 446/1997, i valori venali da considerare riferimento minimo ai fini della determinazione dell'imponibile ICI delle Aree Fabbricabili, sia in sede di autoliquidazione dell'imposta da parte dei Contribuenti, sia, di conseguenza, ai fini dell'accertamento dell'imposta da parte dell'Ufficio;
- tali valori, esposti in forma tabellare nel documento tecnico a suo tempo elaborato dai Professionisti allo scopo appositamente incaricati dalla Amministrazione, Ingg. Michele Argiolas e Luca Lenti, sono stati utilizzati dall'Ufficio ICI sin dal 2003 per procedere alle verifiche di competenza ed all'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili dovuta dai soggetti possessori di aree fabbricabili, in base alle previsioni normative del Piano Urbanistico Comunale, divenuto definitivamente e completamente vigente dal Gennaio 2004;
- nonostante le vicissitudini intervenute in campo economico nell'ultimo quinquennio abbiano certamente contribuito a contenere il naturale incremento dei valori immobiliari tanto delle costruzioni quanto delle aree edificabili, si è reputato ormai opportuno procedere all'adeguamento dei valori unitari imponibili ICI a suo tempo approvati in base all'elaborato tecnico prodotto dai Professionisti sopra citati, anche allo scopo di provvedere alle integrazioni necessarie per rendere tale elaborato conforme alle prescrizioni di dettaglio inserite nel vigente Regolamento ICI, approvato con deliberazione C.C. n. 36 del 14.04.2010;
- l'accertamento tributario delle aree edificabili fino ad oggi svolto dall'Ufficio ha peraltro anche evidenziato l'inadeguatezza dei valori a suo tempo approvati con riferimento agli ambiti in cui era prevista l'attività edilizia finalizzata alla espansione del centro abitato (zone Fangario e Piana di S. Lorenzo e Su Stangioni), che di fatto ha realmente subito un rallentamento perfino superiore a quello comunque verificatosi anche nelle altre zone del territorio comunale;
- nella applicazione dell'elaborato approvato con la deliberazione G.M. 250/2003 è altresì emerso che, a causa di mero errore materiale, risultano essere stati indicati per la Zona Omogenea Q2 - CAGLIARI/CENTRO STORICO, invece delle valutazioni a suo tempo determinate dai Professionisti incaricati, valori unitari riferiti a destinazioni urbanistiche relative al piano di risanamento di Baracca Manna, i quali, oltre ad essere inapplicabili ai suoli caratterizzati dalle previsioni urbanistiche del Piano Quadro del Centro Storico, risultano evidentemente incongrui rispetto ai valori immobiliari della zona centrale cittadina compresa nel perimetro grossolanamente individuato da: Viale Merello, Viale S. Vincenzo, Via Bacaredda, Piazza Garibaldi, Piazza Gramsci, Via XX Settembre, Via Roma e Via Mameli ;

Atteso che:

- consapevole delle dinamiche del mercato immobiliare, nonché ai fini del perseguimento degli obiettivi di PEG assegnati, con determinazione 8146 del 21/12/2009 il Dirigente del Servizio Tributi ha proceduto a conferire all'Ing. Michele Argiolas apposito incarico per

l'integrazione dell'elaborato a suo tempo prodotto, con modifica dell'algoritmo di calcolo utilizzato per la determinazione del valore venale delle aree edificabili allo scopo di riequilibrare opportunamente i valori imponibili attribuiti ai suoli ubicati nelle zone più periferiche del centro urbano, in relazione agli accennati effetti di particolare rallentamento dei processi di trasformazione edilizia in atto, nonché al fine di provvedere a corretta determinazione di congrui valori per la Zona Omogenea Q2 - CAGLIARI/CENTRO STORICO;

- il Professionista incaricato ha proceduto alla determinazione dei valori aggiornati all'attuale livello di valutazione del mercato immobiliare, provvedendo altresì contestualmente a verifica di complessiva coerenza di tutti i valori tabellari indicati, ed in data 5/8/2010 ha depositato, con riferimento alle zone omogenee già individuate in occasione del precedente incarico, i nuovi elaborati tabellari, corredate da puntuale relazione esplicativa dei criteri di stima utilizzati;

Rilevato che:

- l'Ufficio, che già in corso di stesura dei nuovi elaborati ha provveduto a sollecitare l'Ing. Michele Argiolas a considerazione particolarmente attenta delle quotazioni di mercato riportate nelle pubblicazioni di settore più diffuse in campo nazionale, ha positivamente esaminato gli elaborati prodotti dal Professionista incaricato;
- sebbene i nuovi valori stimati dal Professionista costituiranno limitazione formale del potere di accertamento attribuito all'Ufficio soltanto in seguito al compiuto perfezionamento delle previste approvazioni da parte degli Organi comunali preposti, e dunque a valere, eventualmente, non prima del 1/1/2011, l'Ufficio si riserva comunque, in conformità a quanto statuito legittimo dalla Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza n. 9135 del 3/5/2005, di tener conto di tali stime anche ai fini dei propri accertamenti, soprattutto ove, sulla scorta delle nuove valutazioni, possa trovare giustificazione la determinazione di valori imponibili più congrui ed equi rispetto alla reale situazione di mercato delle aree edificabili cittadine effettivamente sviluppatesi negli ultimi anni;

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta impegno di spesa né variazione di entrata nel Bilancio 2010;

Vista la deliberazione G.C. n. 277 del 21.10.2010 avente per oggetto: "*Nuova determinazione dei valori venali ed in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli immobili - proposta al Consiglio Comunale*";

Visto il parere espresso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, sulla proposta di delibera n° 277 adottata dalla G.C. in data 21.10.2010 e che qui si intende integralmente riportato e trascritto: "*si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica*", firmato Dott. M.Letizia Sanna;

Preso atto che la Giunta comunale, con la sopracitata deliberazione, ha deliberato "*Di approvare i nuovi valori venali unitari delle aree fabbricabili, determinati in conformità al disposto di cui all'art. 59 lett. g) con riferimento alle zone omogenee già individuate nell'allegato grafico, a suo tempo approvato con deliberazione G.M. 250/03, come riportati nell'allegato elaborato tabellare di stima, prodotto in data 5/8/2010 dall'Ing. Michele Argiolas in adempimento dell'incarico affidatogli dal Dirigente del Servizio Tributi con determinazione 8146 del 21/12/2009*";

Considerato che in data 21.03.2011 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Consiliare Permanente Programmazione e Finanze;

Udito il dibattito della seduta;

# Delibera: 17 / 2011 del 28/03/2011

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 28/03/2011

Visto il risultato favorevole della votazione, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 22, votanti 16, voti favorevoli 16, voti contrari nessuno, astenuti 6 (Ballero, Cugusi G., Depau G., Macciotta, Scano e Zedda);

## DELIBERA

Di approvare i valori di cui alla deliberazione G.C. n. 277/2010 citata in premessa quale nuova valutazione minima, a valere dal prossimo esercizio finanziario, ai fini della limitazione della attività di accertamento dell'Ufficio ICI in sede di verifica della congruità dei versamenti volontari dell'imposta eseguiti dai proprietari delle aree edificabili ricadenti nel territorio comunale.

SEGUONO LE FIRME

Certifico che la presente deliberazione si trova in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal **04/04/2011** al **18/04/2011**.

*Estratto conforme ad uso amministrativo*

Il Funzionario Amm.vo in P.O.  
(Luciano Damiazi)

## ALLEGATO ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

RELATIVA ALLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI LOCALIZZATE NEL COMUNE DI CAGLIARI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE ICI




ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
C.C. n° *17* del *28/3/2011*

### TABELLE RIEPILOGATIVE DEI VALORI STIMATI

Data di stesura: luglio 2010

Consulenza a cura di:  
Ing. Michele Argiolas

Collaboratori:  
Ing. Sara Meloni

  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 4463 Dott. Ing. MICHELE ARGIOLAS

## INDICE

Zona omogenea ICI A - IS MIRRIONIS PARTE ALTA	pag.	3
Zona omogenea ICI B1 - IS MIRRIONIS PARTE BASSA	pag.	4
Zona omogenea ICI B2 - IS CORNALIAS	pag.	5
Zona omogenea ICI C - MULINU BECCIU	pag.	6
Zona omogenea ICI D - FONSARDA	pag.	7
Zona omogenea ICI E1 - CASTIGLIONE MARCONI	pag.	8
Zona omogenea ICI E2 - C.E.P.	pag.	9
Zona omogenea ICI E3 - QUARTIERE EUROPEO	pag.	10
Zona omogenea ICI F - VIA BIASI / VIA DEI GIUDICATI	pag.	11
Zona omogenea ICI G - SAN BENEDETTO OVEST	pag.	12
Zona omogenea ICI H - SAN BENEDETTO EST	pag.	13
Zona omogenea ICI I - GENNERUXI	pag.	14
Zona omogenea ICI L1 - QUARTIERE DEL SOLE	pag.	15
Zona omogenea ICI L2 - POETTO	pag.	16
Zona omogenea ICI L3 - S. ELIA	pag.	17
Zona omogenea ICI L4 - SAN BARTOLOMEO	pag.	18
Zona omogenea ICI L5 - FIERA SPORTIVA	pag.	19
Zona omogenea ICI L6 - IS ARENAS	pag.	20
Zona omogenea ICI M1 - AMSICORA / VIA DELLA PINETA	pag.	21
Zona omogenea ICI M2 - MONTE URPINU	pag.	22
Zona omogenea ICI N - BONARIA	pag.	23
Zona omogenea ICI O1 - VILLANOVA	pag.	24
Zona omogenea ICI O2 - MERELLO/TUVIXEDDU	pag.	25
Zona omogenea ICI P - DOLCETTA / SANTA GILLA	pag.	26
Zona omogenea ICI Q1 - CARMINE PORTO	pag.	27
Zona omogenea ICI Q2 - CAGLIARI CENTRO STORICO	pag.	28
Zona omogenea ICI R - BARACCA MANNA	pag.	29
Zona omogenea ICI S1 - PIRRI CENTRO STORICO	pag.	30
Zona omogenea ICI S2 - PIRRI INTERMEDIA	pag.	31
Zona omogenea ICI T - TERRAMAINI	pag.	32
Zona omogenea ICI U1 / U2 - CASIC SA ILLETTA	pag.	33
Zona omogenea ICI V1 - FANGARIO	pag.	34
Zona omogenea ICI V2 - S. LORENZO	pag.	35

ZONA OMOGENEA ICI A - IS MIRRIONIS PARTE ALTA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1064,00	-	266,00	-
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	964,25	-	241,06	-
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	831,25	-	207,81	-
B2R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,000%	-	797,99	-	199,50	-
B3	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1064,00	-	266,00	-
B3R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	897,76	-	224,44	-
B3R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	831,25	-	207,81	-
B3R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,000%	-	797,99	-	199,50	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	798,00	-	266,00	-
C1*	Zone C con strumento attuativo/perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	255,74	227,32	170,49
D*/G	Zone D in riclassificazione	-	-	-	-	19,600%	14,700%	da valutare in base ai volumi edificati	da valutare in base ai volumi edificati	164,26	123,19
D*/GI(1)	Zone D in riclassificazione (Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo Industriale/Aree Sud- U.C. 12. 13b,13c; Q.N. 7 - San Paolo U.C. 1b)	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,471%	16,103%	Rif. Conv.	419,76	186,56	139,92
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	831,23	483,78	166,25	124,69
G4	Zone G confermate - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 3	-	3,000	Rif. Conv.	2,834	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	353,36	166,25	124,69
G5	Zone G confermate - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 2	-	4,640	Rif. Conv.	4,458	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	555,85	166,25	124,69
GA2(3)	Zone G in trasformazione Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa- U.C. 6	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	249,37	166,25	124,69
GM*(2)	Attrezzature militari con previsione di dismissione (Inq. G2) Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa - U.C. 6	2,000	0,000	2,000	1,795	20,416%	15,312%	332,49	223,81	166,25	124,69
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	129,05	163,88	122,91
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	163,88	-
IC(13)	Intervento Coordinato - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 1A	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	16,928%	Rif. Conv.	218,10	193,87	145,40
PI2	P.I. TUVIXEDDU (QN 12 UC2)	-	1,550	Rif. Conv.	1,550	24,480%	18,360%	Rif. Conv.	255,78	220,02	165,02
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	398,67	103,65	227,81	148,08
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	227,32	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	166,25	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI B1 - IS MIRRIONIS PARTE BASSA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	896,00	-	224,00	-
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	756,01	-	189,00	-
B2R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,000%	-	671,99	-	168,00	-
B3	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	896,00	-	224,00	-
B3*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,312%	-	809,98	-	202,49	-
B3R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	756,01	-	189,00	-
B3R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	700,00	-	175,00	-
B3R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,000%	-	671,99	-	168,00	-
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	672,00	-	224,00	-
B4R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	23,625%	-	567,00	-	189,00	-
B4R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,000%	-	503,99	-	168,00	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riqualificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	800,01	336,00	200,00	140,00
C1	Zone C confermate	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	215,36	191,43	143,57
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	215,36	191,43	143,57
C4*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	1,000	0,770	-	0,770	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	110,55	191,43	143,57
C5*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	0,375	0,350	-	0,350	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	50,25	191,43	143,57
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	699,99	407,39	140,00	105,00
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	279,99	188,47	140,00	105,00
GA2(2)	Zone G in trasformazione Q.N.6 - Margine di S. Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 6	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	210,00	140,00	105,00
GI(8)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.11 - Monte Claro- U.C. 7	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	21,104%	15,828%	Rif. Conv.	220,87	147,24	110,43
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	108,68	138,00	103,50
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	138,00	103,50
IC(9)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 4	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	100,50	191,43	143,57
IC(10)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 5	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	100,50	191,43	143,57
IC(11)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 6	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	100,50	191,43	143,57
IC(12)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 7	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	100,50	191,43	143,57
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	16,00	108,00	81,00
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	335,72	87,29	191,84	124,70
VP	Verde privato inedificabile	-	-	Rif. Conv.	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00	-	-
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	191,43	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	140,00	-

(\*) Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima  
(\*\*) Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima  
(\*\*\*) Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.  
(\*\*\*\*) Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.  
Rif Conv. Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ZONA OMOGENEA ICI B2 - IS CORNALIAS								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
Zone compromesse di completamento (IS CORNALIAS)	zone compromesse di completamento	2,000	2,000	2,000	-	18,375%	13,781%	275,63		137,81	
Aree edificate (IS CORNALIAS)	Aree edificate	-	-	-	-	18,375%	13,781%	Rif. Conv.		127,97	
Verde Pubblico (IS CORNALIAS)	Verde Pubblico	-	-	-	-	14,876%	11,157%		67,00		
Verde Attrezzato (IS CORNALIAS)	Verde Attrezzato	-	1,500	-	-	15,400%	11,550%	187,31	67,00	56,00	45,00
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS




ZONA OMOGENEA ICI C - MULINU BECCIU								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	798,00	-	266,00	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	950,01	399,01	237,50	166,25
C1	Zone C confermate	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	247,70	220,18	165,14
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	247,70	220,18	165,14
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	257,25	175,40	-	-
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	285,83	192,40	142,91	107,19
G7	Zone G confermate - Q.N. 3 MULINU BECCIU U.C. 10	2,980	-	2,980	-	20,416%	15,312%	425,88	-	142,91	107,19
GI(4)	Q.N.3 - Mulinu Becciu - U.C. 4	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	22,708%	17,031%	Rif. Conv.	269,22	179,48	134,61
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	140,88	-
GT(2)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 3 MULINU BECCIU - U.C. 1)	-	0,100	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	140,88	-
IC(2)	Intervento Coordinato - Q.N. 3 - Mulinu Becciu U.C. 4	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	23,625%	17,719%	Rif. Conv.	200,46	178,18	133,64
IC(3)	Intervento Coordinato - Q.N. 3 - Mulinu Becciu U.C. 5	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	16,928%	Rif. Conv.	199,31	177,17	132,87
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	-	110,25	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	384,38	99,94	219,65	142,77
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	220,18	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	142,91	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGILAS

ZONA OMOGENEA ICI D - FONSAIDA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1213,33	-	303,33	-
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1099,59	-	274,90	-
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	947,92	-	236,98	-
B5R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	947,92	-	236,98	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	910,00	-	303,33	-
B6*	Zone omogenee B ridefinite	3,000	-	3,000	-	25,375%	-	824,69	-	274,90	-
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	845,82	492,27	169,16	126,87
GA1(4)	Zone G in trasformazione Q.N.11 - Monte Claro - U.C. 2 (incr.10% Val Esistenti)	-	-	Rif. Conv.	-	20,825%	15,619%	Rif. Conv.	-	172,55	129,41
GM*	*Attrezzature militari con previsione di dismissione Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	169,16	126,87
GM*(1)	Attrezzature militari con previsione di dismissione (Inq. S3) Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa - U.C. 4.5 (uso pubblico)	-	-	1,750	0,700	20,416%	15,312%	296,04	88,80	169,16	126,87
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	131,32	166,75	125,06
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	166,75	-
IC(16)	Intervento Coordinato - Q.N. 11 - Monte Claro U.C. 5	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	23,625%	17,719%	Rif. Conv.	119,00	226,66	170,00
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	-	130,50	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	442,12	114,95	252,64	164,22
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZIE DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	253,87	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZIE DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	169,16	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI E1 - CASTIGLIONE MARCONI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1082,67	-	270,67	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	812,00	-	270,67	-
B7	Zone omogenee B confermate	1,000	-	1,000	-	28,000%	-	270,67	-	270,67	-
B9R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	0,375	-	0,375	-	23,625%	-	85,64	-	228,38	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	966,68	507,51	241,67	169,17
C*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	270,00	229,88	180,00
C1	Zone C confermate	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	270,00	229,88	180,00
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	270,00	229,88	180,00
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	294,00	200,46	-	-
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	816,65	554,51	163,33	142,91
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	161,00	-
IC(15)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/3 Asse Mediano U.C. 1,2	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	126,00	229,88	180,00
PI1	P.I. MAGNOLIA (QN 10/4 UC 1)	-	0,736	Rif. Conv.	0,736	24,525%	18,394%	Rif. Conv.	129,68	222,75	176,12
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	402,09	108,88	229,76	155,54
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	229,88	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	163,33	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGJOLAS  
 N. 4443

ZONA OMOGENEA ICI E2 - C.E.P.								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B5R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	740,26	-	185,06	-
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	115,00	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	316,22	82,22	180,70	117,45
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	181,37	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	116,66	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dot. Ing. MICHELE ARGIOGLAS  
N. 42/83

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
E3 - QUARTIERE EUROPEO											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
C2*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,000	-	1,000	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	172,68	230,24	172,68
IC(15)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/3 Asse Mediano U.C. 1.2	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	120,88	230,24	172,68
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	-	128,25	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	403,87	105,01	230,79	150,01
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	230,24	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	166,25	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI F - VIA BIASI - VIA DEI GIUDICATI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B1	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1213,33	-	303,33	-
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1213,33	-	303,33	-
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	1023,76	-	255,94	-
B3	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1213,33	-	303,33	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1213,33	-	303,33	-
B8R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,000%	-	682,49	-	227,50	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1083,35	455,01	270,84	189,59
C1	Zone C confermate	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	284,80	253,16	189,87
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	284,80	253,16	189,87
D*/G	Zone D in riclassificazione	-	-	-	-	19,600%	14,700%	da valutare in base ai volumi edificati	da valutare in base ai volumi edificati	171,42	128,56
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	-	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	338,33	227,74	169,16	126,87
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	845,82	492,27	169,16	126,87
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	338,33	227,74	169,16	126,87
GA1(5)	Q.N.11 - Monte Claro- U.C. 3	5,000	-	-	3,880	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	541,67	186,14	139,60
GI(7)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.10/2 Asse Mediano- U.C.1B	-	2,400	Rif. Conv.	2,400	21,746%	16,309%	Rif. Conv.	345,21	191,78	143,84
GI	Servizi generali con integrazione residenziale Prescrizioni generali Art. 29	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	424,31	188,58	141,44
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	166,75	-
IC(16)	Intervento Coordinato - Q.N. 11 - Monte Claro U.C. 5	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	23,625%	17,719%	Rif. Conv.	118,75	226,19	169,64
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	442,12	114,95	252,64	164,22
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	253,16	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	169,16	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 444/88

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
G - SAN BENEDETTO OVEST											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B1	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1306,67	-	326,67	-
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1306,67	-	326,67	-
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1184,17	-	296,04	-
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	1102,51	-	275,63	-
B6R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	23,625%	-	826,88	-	275,63	-
B9	Zone omogenee B confermate	0,375	-	0,375	-	28,000%	-	122,50	-	326,67	-
D*/GI1	Zone D in riclassificazione	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,677%	16,258%	Rif. Conv.	465,53	206,90	155,18
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	918,73	534,70	183,75	137,81
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	181,13	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	477,09	124,04	272,62	177,20
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	274,53	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	183,75	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dot. Ing. MICHELE ARGOLAS  
N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
H - SAN BENEDETTO EST											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B1	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1344,00	-	336,00	-
B1*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1218,01	-	304,50	-
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1344,00	-	336,00	-
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1218,01	-	304,50	-
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	1134,01	-	283,50	-
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	1050,00	-	262,50	-
B3*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,312%	-	1214,96	-	303,74	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1344,00	-	336,00	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1008,00	-	336,00	-
B9	Zone omogenee B confermate	0,375	-	0,375	-	28,000%	-	126,00	-	336,00	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1200,02	504,01	300,00	210,00
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	947,90	551,68	189,58	142,18
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	379,16	255,22	189,58	142,18
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	186,88	-
IC(15)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/3 Asse Mediano U.C. 1.2	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	147,19	280,36	210,27
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	491,08	127,68	280,62	182,40
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	280,36	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	189,58	-

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
I - GENNERUXI											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1050,00	-	350,00	-
B4R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	23,625%	-	885,94	-	295,31	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1250,02	525,01	312,50	218,75
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	396,66	267,00	198,33	148,75
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	195,50	-
PI1	P.I. MAGNOLIA (QN 10/4 UC 1)	-	0,736	Rif. Conv.	0,736	24,525%	18,394%	Rif. Conv.	156,18	282,82	212,12
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	512,06	133,14	292,61	190,19
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	293,04	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	198,33	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI L1 - QUARTIERE DEL SOLE								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1568,00	-	392,00	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1568,00	-	392,00	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1176,00	-	392,00	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1400,02	588,01	350,01	245,00
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	378,00	257,73	-	-
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	419,99	282,71	210,00	157,50
GP1(5)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2b, 2c	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	259,95	231,07	173,30
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	207,00	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	566,08	147,18	323,47	210,26
VP	Verde privato in edificabile	-	-	Rif. Conv.	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00	-	-
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	324,29	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	210,00	-

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGJOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
L2 - POETTO											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B7R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	1,000	-	1,000	-	23,625%		303,19	-	303,19	
B7R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	1,000	-	1,000	-	21,875%		280,73	-	280,73	
GA1(6)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 7	5,000	-	-	3,880	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	625,72	215,02	161,27
GA1(7)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 8 (CONSERVAZIONE VOLUMI ESISTENTI)	-	-	-	-	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	-	215,02	161,27
GA1(8)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 9	5,000	-	-	3,880	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	625,72	215,02	161,27
GM*(4)	Attrezzature militari con previsione di dismissione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1a - Q.N.15 - U.C. 3 (incremento 10% volumetria esistente)	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	195,41	146,56
GP1(3)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 6	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	241,90	215,02	161,27
GS(1)	Parco Urbano o di settore urbano (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1c)	-	-	Rif. Conv.	0,525	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	75,85	192,63	144,47
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	192,63	
GT(4)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1d, 1e)	-	-	Rif. Conv.	1,400	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	202,26	192,63	144,47
GT(5)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1f)	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	151,69	167,50	125,63
H	Aree di pregio ambientale naturalistico	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	520,69	135,38	297,54	193,40
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	299,23	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	195,41	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif. Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI L3 - S. ELIA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	193,46	171,97	128,98
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	221,66	149,21	110,83	83,12
GI(9)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 6,8	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	280,95	124,87	93,65
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	109,25	
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	302,24	78,58	172,71	112,26
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	171,97	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	110,83	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS

ZONA OMOGENEA ICI L4 - S. BARTOLOMEO								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
GA2(4)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1b (incremento 25% volumetrie esistenti)	-	-	Rif. Conv.	-	21,239%	15,929%	Rif. Conv.	-	124,40	93,30
GM	Attrezzature militari	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	119,58	89,69
GM*(4)	Attrezzature militari con previsione di dismissione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca-- U.C. 1a - Q.N.15 - U.C. 3 (incremento 10% volumetrie esistenti)	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	119,58	89,69
HG	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	-	0,001	Rif. Conv.	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	349,26	90,81	199,58	129,72
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	199,94	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	119,58	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MICHELE ARGILAS



*M*

ZONA OMOGENEA ICI L5 - FIERA / SPORTIVA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1064,00	-	354,67	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1418,67	-	354,67	-
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	334,96	297,74	223,31
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	1006,23	585,63	201,25	150,93
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	402,49	270,93	201,25	150,93
GA2(5)	Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 1	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	301,87	201,25	150,93
GI(9)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 6,8	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	503,11	223,61	167,70
GM*	*Attrezzature militari con previsione di dismissione Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	201,25	150,93
GP1(4)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2a, 2d	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	332,16	221,44	166,08
GP1(5)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2b, 2c	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	249,12	221,44	166,08
GP1(6)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2e, 2f, 2g	-	-	Rif. Conv.	-	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	-	221,44	166,08
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	198,38	-
GTS	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 1 (Incr.30% cubatura esistente)	-	-	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	198,38	-
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	-	155,25	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	519,05	134,95	296,60	192,79
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	297,74	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	201,25	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI L6 -IS ARENAS - LA PALMA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
AR	Ambiti di salvaguardia specifica	-	-	-	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
AS	Saline	-	-	-	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	161,00	
HG	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	213,81	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	163,33	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 1.63

ZONA OMOGENEA ICI M1 - AMSICORA / VIA DELLA PINETA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%		1493,33	-	373,33	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%		1493,33	-	373,33	-
B5R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%		1260,01	-	315,00	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%		1120,00	-	373,33	-
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	351,70	312,62	234,47
D*/GI	Zone D in riclassificazione - Disposizioni generali Art. 26	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	525,93	233,75	175,31
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	1049,98	611,09	210,00	157,50
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	419,99	282,71	210,00	157,50
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	207,00	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	545,24	141,76	311,57	202,52
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	312,62	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	210,00	-

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS

ZONA OMOGENEA ICI M2 - MONTE URPINU								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%		1530,67	-	382,67	
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%		1148,00	-	382,67	
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%		1530,67	-	382,67	
B5R1	Zone omogenee B rdefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%		1291,51	-	322,88	
B5R2	Zone omogenee B rdefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%		1195,83	-	298,96	
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%		1148,00	-	382,67	
B7	Zone omogenee B confermate	1,000	-	1,000	-	28,000%		382,67	-	382,67	
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	1020,81	594,11	204,16	153,12
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	408,33	274,85	204,16	153,12
GM	Attrezzature militari	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	204,16	153,12
GM*(3)	Attrezzature militari con previsione di dismissione Q.N. 13/2 Monte Urpinu - U.C. 2	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	204,16	153,12
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	158,49	201,25	150,94
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	201,25	
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.	-	157,50	
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	552,09	143,54	315,48	205,06
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	317,03	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	204,16	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGJOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI N - BONARIA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1488,67	-	372,17	-
B3R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	1283,33	-	320,83	-
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1232,00	-	410,67	-
B5	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1642,67	-	410,67	-
B5*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1488,67	-	372,17	-
B5R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	1386,01	-	346,50	-
B5R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	1283,33	-	320,83	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1232,00	-	410,67	-
B6*	Zone omogenee B ridefinite	3,000	-	3,000	-	25,375%	-	1116,51	-	372,17	-
B6R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,875%	-	962,50	-	320,83	-
B9	Zone omogenee B confermate	0,375	-	0,375	-	28,000%	-	154,00	-	410,67	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1466,69	616,01	366,67	256,67
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	454,99	306,27	227,50	170,64
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	224,25	-
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	597,63	155,38	341,50	221,98
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	341,67	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	227,50	-

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOGLAS



ZONA OMOGENEA ICI O1 - VILLANOVA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B1	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1362,67	-	340,67	-
B1*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1234,92	-	308,73	-
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1362,67	-	340,67	-
B2*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1234,92	-	308,73	-
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	23,625%	-	1149,76	-	287,44	-
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	1064,58	-	266,15	-
B3*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,312%	-	1231,84	-	307,96	-
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1022,00	-	340,67	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1216,68	511,01	304,17	212,92
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	947,90	551,68	189,58	142,18
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	379,16	255,22	189,58	142,18
GI	Servizi generali con integrazione residenziale Prescrizioni generali Art. 29	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	476,69	211,86	158,90
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	496,29	129,03	283,59	184,33
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	286,14	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	189,58	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOGLAS

ZONA OMOGENEA ICI O2 - MERELLO - TUVIXEDDU								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1605,33	-	401,33	-
B3	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1605,33	-	401,33	-
B3R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	1254,16	-	313,54	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	1204,00	-	401,33	-
B6R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	23,625%	-	1015,88	-	338,63	-
B9	Zone omogenee B confermate	0,375	-	0,375	-	28,000%	-	150,50	-	401,33	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1433,35	602,01	358,34	250,84
C3*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	3,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	378,62	336,55	252,41
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	1137,48	662,01	227,50	170,62
GM*(1)	Attrezzature militari con previsione di dismissione (Inq. S3) Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa- U.C. 4,5 (uso pubblico)	-	-	1,750	0,700	20,416%	15,312%	398,12	119,43	227,50	170,62
HS	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00	-	-
PI2	P.I. TUVIXEDDU (QN 12 UC2)	-	1,550	Rif. Conv.	1,550	24,480%	18,360%	Rif. Conv.	375,79	323,26	242,45
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	587,21	152,67	336,55	218,11
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	336,55	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	227,50	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGJOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI P - DOLCETTA - SANTA GILLA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	241,50	164,66		
D*/G	Zone D in riclassificazione	-	-	-	-	19,600%	14,700%	da valutare in base ai volumi edificati	da valutare in base ai volumi edificati	133,70	100,28
D*/GI(1)	Zone D in riclassificazione (Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 12, 13b, 13c; Q.N. 7 - San Paolo U.C. 1b)	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,471%	16,103%	Rif. Conv.	345,24	153,44	115,08
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	-	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	268,33	180,62	134,16	100,62
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	670,82	390,42	134,16	100,62
GI(5)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 5	-	2,400	Rif. Conv.	2,400	21,746%	16,309%	Rif. Conv.	268,57	149,21	111,91
GI(6)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 9	-	2,400	Rif. Conv.	2,400	21,746%	16,309%	Rif. Conv.	268,57	149,21	111,90
GI/S(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (servizi gen. - edilizia sociale) Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 7	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	24,967%	18,725%	Rif. Conv.	417,30	185,47	139,10
GI/S(2)	Zone G in ambiti di trasformazione (servizi gen. - edilizia sociale) Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 10	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	24,208%	18,156%	Rif. Conv.	396,84	176,37	132,28
GM*/GI/S	Aree militari in dismissione (Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 14)	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	341,24	151,66	113,75
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	132,25	
GT*/GA2	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Depositi ARST - QN6 UC 4. Parco ferroviario - QNB UC 2.	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	201,25	134,16	100,62
H	Aree di pregio ambientale naturalistico	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv. -	16,00		
HG	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00		
IC(5)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 2	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	16,928%	Rif. Conv.	178,80	158,93	119,20
IC(6)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 3	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	16,928%	Rif. Conv.	178,80	158,93	119,20
IC(7)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 4	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	16,928%	Rif. Conv.	178,80	158,93	119,20
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	-	-	Rif. Conv.	-	15,750%	11,813%	Rif. Conv.		103,50	
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	332,15	86,36	189,80	123,37
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.		189,29	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.		134,16	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 4483

ZONA OMOGENEA ICI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
Q1 - CARMINE PORTO											
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (***)				
B1	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1269,33	-	317,33	-
B1*	Zone omogenee B ridefinite	5,000	-	4,000	-	25,375%	-	1150,34	-	287,58	-
B2	Zone omogenee B confermate	5,000	-	4,000	-	28,000%	-	1269,33	-	317,33	-
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	5,000	-	4,000	-	21,875%	-	991,66	-	247,92	-
B4*	Zone omogenee B ridefinite	3,000	-	3,000	-	25,375%	-	862,75	-	287,58	-
B4R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,875%	-	743,75	-	247,92	-
B6	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	952,00	-	317,33	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	1133,35	476,01	283,34	198,34
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	315,00	214,77	-	-
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	874,98	509,24	175,00	131,25
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	349,99	235,59	175,00	131,25
G6(1)	Zone G confermate - Q.N.8 - U.C. 4A - COMPARTO 1 - EDILIA	-	4,640	Rif. Conv.	3,368	19,906%	14,930%	Rif. Conv.	433,23	171,51	128,63
G6(2)	Zone G confermate - Q.N.8 - U.C. 4B - COMPARTO 2 - PALAZZO SEM	-	2,220	Rif. Conv.	2,220	19,906%	14,930%	Rif. Conv.	284,09	170,63	127,97
GA1(3)	Zone G in trasformazione - Q.N.8 - Parco ferroviario - U.C. 5	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	22,465%	16,849%	Rif. Conv.	433,26	192,56	144,42
GH(2)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato) Q.N. 7 - San Paolo U.C. 7b	-	0,100	Rif. Conv.	0,100	18,760%	14,070%	Rif. Conv.	16,00	168,38	-
GI	Servizi generali con integrazione residenziale Prescrizioni generali Art. 29	-	3,000	Rif. Conv.	3,000	21,562%	16,172%	Rif. Conv.	440,33	195,70	146,78
GM	Attrezzature militari	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	175,00	131,25
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	135,84	172,50	129,38
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	172,50	-
GT(3)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 8 PARCO FERROVIARIO - AREA PORTUALE U.C. 9)	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	135,84	172,50	129,38
GT*/GA2	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Depositi ARST - QN6 UC 4 - Parco ferroviario - QN8 UC 2.	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	262,50	175,00	131,25
GT*/GI	Parco ferroviario Q.N.8 - Parco ferroviario - U.C. 3	-	2,000	Rif. Conv.	2,000	22,708%	17,031%	Rif. Conv.	326,35	217,57	163,18
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	461,31	119,94	263,61	171,35
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GH - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	264,77	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - G/S - D*/GI - D*/GH - GM*/G/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	175,00	-

(\*) Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima  
(\*\*) Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima  
(\*\*\*) Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.  
(\*\*\*\*) Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.  
Rif Conv. Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dot. Ing. MICHELE ARGOLAS  
N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI Q2 - CAGLIARI - CENTRO STORICO								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
C1 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1225,01	-	245,00	
C2 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1225,01	-	245,00	
C3 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1225,01	-	245,00	
C4 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;	1,500	-	1,500	-	24,500%		367,50	-	245,00	
CENTRO STORICO CAGLIARI - ALTRE ZONE	Tutte le altre destinazioni urbanistiche non comprese nelle precedenti.	-	-	-	-	24,500%		Rif. Conv.	-	232,40	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif. Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS



*M*

ZONA OMOGENEA ICI R - BARACCA MANNA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
RCA (BARACCA MANNA)	Rca risanamento residenziale	1,000	-	1,000	-	20,125%	15,094%	154,29	-	154,29	-
RCB1 (BARACCA MANNA)	Rcb1 - lotti liberi già frazionati con superficie minore di 1000 mq	1,000	-	1,000	-	20,125%	15,094%	154,29	-	154,29	-
RCB2 (BARACCA MANNA)	Rcb2 - lotti liberi con superficie minore ai 3000 mq	1,000	-	1,000	-	20,125%	15,094%	154,29	-	154,29	-
RCB3 (BARACCA MANNA)	Rcb3 - lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq	1,400	1,000	1,400	1,000	17,500%	13,125%	187,83	100,63	134,17	100,63
Re (BARACCA MANNA)	integrazione residenziale	-	1,350	2,250	1,350	17,500%	13,125%	301,88	135,84	134,17	100,63
Riv (BARACCA MANNA)	Direzionali-Vincolate	6,000	-	6,000	1,500	23,482%	17,611%	845,35	158,50	140,89	105,67
D1 (BARACCA MANNA)	artigianale e commerciale	1,500	0,600	2,300	2,100	20,125%	15,094%	277,73	190,18	120,75	90,56
G1/S1 (BARACCA MANNA)	edilizia scolastica	-	-	-	-	12,863%	9,547%	Rif. Conv.	-	116,41	57,88
I (BARACCA MANNA)	direzionale, commerciale, residence e attrezzature private nel verde	3,750	1,500	3,750	1,500	23,482%	17,611%	528,34	158,50	140,89	105,67
S1 (BARACCA MANNA)	zone S1: servizi collettivi per l'istruzione	3,000	-	3,000	-	19,401%	14,551%	349,22	-	116,41	87,30
S2 (BARACCA MANNA)	zone S2: attrezzature di interesse comune	3,000	-	3,000	-	19,401%	14,551%	349,22	-	116,41	87,30
S3 (BARACCA MANNA)	zone S3: verde attrezzato e sport	0,000	0,100	-	0,100	19,401%	14,551%	349,22	-	-	-
S4 (BARACCA MANNA)	zone S4: parcheggi	-	-	-	-	19,401%	14,551%	349,22	-	-	-
H (BARACCA MANNA)	zone H: fasce di rispetto stradali	-	-	-	-	19,401%	14,551%	Rif. Conv.	16,00	-	-
PEEP (BARACCA MANNA)	piano di edilizia economica popolare	-	1,000	-	1,000	5,513%	4,134%	Rif. Conv.	31,70	42,26	31,70

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
 N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI S1 - PIRRI CENTRO STORICO								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
C1 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1020,84	-	204,17	
C2 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1020,84	-	204,17	
C3 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;	5,000	-	5,000	-	24,500%		1020,84	-	204,17	
C4 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;	1,500	-	1,500	-	24,500%		306,25	-	204,17	
CENTRO STORICO PIRRI - ALTRE ZONE	Tutte le altre destinazioni urbanistiche non comprese nelle precedenti.	-	-	-	-	24,500%		Rif. Conv.	-	192,27	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MICHELE ARGOLAS  
N. 4463

ZONA OMOGENEA ICI S2 - PIRRI INTERMEDIA								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
B4	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	728,00	-	242,67	-
B8	Zone omogenee B confermate	3,000	-	3,000	-	28,000%	-	728,00	-	242,67	-
B8*	Zone omogenee B ridefinite	3,000	-	3,000	-	25,375%	-	659,75	-	219,92	-
B8R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,875%	-	568,75	-	189,58	-
B8R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,000%	-	545,99	-	182,00	-
B9	Zone omogenee B confermate	0,375	-	0,375	-	28,000%	-	91,00	-	242,67	-
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	5,000	3,000	4,000	3,000	25,000%	17,500%	866,68	364,01	216,67	151,67
C1	Zone C confermate	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	228,49	203,10	152,32
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	5,000	1,500	-	1,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	228,49	203,10	152,32
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	241,50	164,66	-	-
G1	Zone G confermate	5,000	-	5,000	3,880	20,416%	15,312%	670,82	390,42	134,16	100,62
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	268,33	180,62	134,16	100,62
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	132,25	-
IC(14)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/1 Pirri - Asse Mediano U.C. 6	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	106,63	203,10	152,32
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	352,98	91,77	201,70	131,11
VP	Verde privato inedificabile	-	-	Rif. Conv.	-	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00	-	-
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	203,10	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	134,16	-

(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGJOLAS  
 N. 4/163

ZONA OMOGENEA ICI T - TERRAMAINI								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B8R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,000%	-	566,99	-	189,00	-
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	13,125%	252,00	171,82	-	-
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	-	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	279,99	188,47	140,00	105,00
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	15,312%	279,99	188,47	140,00	105,00
G3(A)	Zone G confermate - LOTTO A (Q.N. 13/1 U.C. 1)	1,249	-	1,249	-	20,416%	15,312%	174,86	-	140,00	105,00
G3(B)	Zone G confermate - LOTTO B (Q.N. 13/1 U.C. 1)	0,640	-	0,640	-	20,416%	15,312%	89,60	-	140,00	105,00
GP1(2)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N. 13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 5	-	0,250	Rif. Conv.	0,250	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	26,25	140,00	105,00
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	108,68	138,00	103,50
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	15,094%	Rif. Conv.	16,00	138,00	-
H	Aree di pregio ambientale naturalistico	-	0,001	Rif. Conv.	0,001	17,500%	13,125%	Rif. Conv.	16,00	-	-
IC(17)	Intervento Coordinato - Q.N. 13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 2	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	23,625%	17,719%	Rif. Conv.	98,57	187,75	140,81
IC(18)	Intervento Coordinato - Q.N. 13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 4	-	0,500	Rif. Conv.	0,500	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	78,89	210,36	157,77
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1', S2, S2', S3, S3', S4, S4')	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	16,250%	366,97	95,41	209,70	136,30
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	18,750%	Rif. Conv.	-	210,36	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	15,312%	Rif. Conv.	-	140,00	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI ZONE U1 - U2 CASIC - SA ILLETTA							VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*) (€/mq)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mq)	AREA URBANIZZATA (*) (€/mc)	AREA NON URBANIZZATA (**) (€/mc)
DESTINAZIONE URBANISTICA	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)				
Attrezzature consortili – Verde Attrezzato (CASIC)	-	-	-	-	15,313%	10,719%	174,56	122,19	-	-
Attività industriali specifiche (SA ILLETTA)	-	-	-	-	15,313%	11,484%	174,56	130,92	-	-
Attrezzature consortili – Verde Attrezzato (SA ILLETTA)	-	-	-	-	15,313%	11,484%	174,56	130,92	-	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima									
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima									
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.									
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.									
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.									

ZONA OMOGENEA ICI V1 - FANGARIO								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
B4R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	3,000	-	3,000	-	21,000%	-	440,99	-	147,00	-
D	Zone D confermate	-	-	-	-	17,500%	11,200%	204,75	119,13	-	-
DR	Zone D in nstrutturazione urbanistica	-	-	2,000	1,795	20,416%	13,066%	227,50	130,67	113,75	72,89
GH(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato). Q.N.2 - Su Stangioni- U.C. 2	-	0,100	Rif. Conv.	-	18,760%	12,006%	Rif. Conv.	16,00	104,52	-
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	12,880%	Rif. Conv.	16,00	112,13	-
IC(4)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 1	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	14,445%	Rif. Conv.	130,91	136,36	87,27
IC(8)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 6	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	22,571%	14,445%	Rif. Conv.	130,91	136,36	87,27
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	1,750	0,700	1,750	0,700	25,000%	13,867%	288,40	63,99	164,80	91,41
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	16,000%	Rif. Conv.	-	164,29	-
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	13,066%	Rif. Conv.	-	113,75	-
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ZONA OMOGENEA ICI V2 - S. LORENZO								VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI SUPERFICIE		VALORE MINIMO ICI PER UNITA' DI VOLUME	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		PARAMETRI URBANISTICI		PARAMETRI DI CALCOLO				AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)	AREA URBANIZZATA (*)	AREA NON URBANIZZATA (**)
DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	Indice Fondiario (mc/mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario di calcolo (mc/mq)	Indice Territoriale di calcolo (mc/mq)	Incidenza AREA URBANIZZATA (***)	Incidenza AREA NON URBANIZZATA (****)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mc)	(€/mc)
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	-	-	2,000	1,795	20,416%	11,433%	221,66	111,41	110,83	62,07
ER	Zone C in risanamento urbanistico (Q.N. 1 - U.C. 8)	3,000	0,700	3,000	0,700	18,099%	10,136%	341,82	44,66	113,94	63,81
G2	Zone G confermate	2,000	-	2,000	1,795	20,416%	11,433%	221,66	111,41	110,83	62,07
GA1(1)	Zone G in trasformazione - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 3	-	0,500	Rif. Conv.	0,500	20,416%	11,433%	Rif. Conv.	31,03	110,83	62,07
GA1(2)	Zone G in trasformazione - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 4	-	0,500	Rif. Conv.	0,500	20,416%	11,433%	Rif. Conv.	31,03	110,83	62,07
GA2(1)	Zone G in trasformazione Q.N.1 - Piana San Lorenzo - U.C. 9	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	20,416%	11,433%	Rif. Conv.	93,10	110,83	62,07
GH(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato). Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 2	-	0,100	Rif. Conv.	-	18,760%	10,506%	Rif. Conv.	16,00	101,84	
GI(1)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.1 - Piana San Lorenzo - U.C. 6	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	21,562%	12,075%	Rif. Conv.	102,25	121,72	68,17
GI(2)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.1 - Piana San Lorenzo - U.C. 7	-	1,500	Rif. Conv.	1,500	21,562%	12,075%	Rif. Conv.	102,25	121,72	68,17
GI(3)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 11	-	0,700	Rif. Conv.	0,700	21,792%	12,203%	Rif. Conv.	48,22	123,02	68,89
GIT	Parco ambientale integrato Q.N.1 - Piana San Lorenzo - U.C. 1,2,3,4	-	0,150	Rif. Conv.	-	21,333%	11,947%	Rif. Conv.	16,00	119,51	
GP1(1)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.1 - Piana San Lorenzo - U.C. 5	-	0,250	Rif. Conv.	-	20,416%	11,433%	Rif. Conv.	16,00	110,83	
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	-	0,001	Rif. Conv.	-	20,125%	11,270%	Rif. Conv.	16,00	109,25	
GT(1)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 2 SU STANGIONI - U.C. 9, 10)	-	0,100	Rif. Conv.	0,100	20,125%	11,270%	Rif. Conv.	16,00	109,25	61,18
GT*/GS	Ex inceneritore Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 7	-	-	Rif. Conv.	1,050	20,125%	11,270%	Rif. Conv.	64,24	109,25	61,18
IC(1)	Intervento Coordinato - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 8	-	0,950	Rif. Conv.	0,950	24,084%	13,487%	Rif. Conv.	71,77	134,91	75,55
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	25,000%	14,000%	Rif. Conv.	-	157,38	
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	-	-	Rif. Conv.	-	20,416%	11,433%	Rif. Conv.	-	110,83	
(*)	Per AREA NON URBANIZZATA si intende il suolo non dotato di pianificazione attuativa o di Convenzione, fino alla stipula di quest'ultima										
(**)	Per AREA URBANIZZATA si intende il suolo dotato di pianificazione attuativa e di Convenzione, dalla stipula di quest'ultima										
(***)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare dalla data di stipula della Convenzione.										
(****)	Incidenza d'area considerata nella determinazione dei valori da applicare fino alla data di stipula della Convenzione.										
Rif Conv.	Valore quantificabile esclusivamente attraverso l'analisi puntuale delle volumetrie assegnate in convenzione od in altro strumento attuativo.										

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOGLAS  
 N. 4463

Allegato alla deliberazione C.C.  
n° 17 del 28/3/2011  
composto di n° 35 fogli.



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Renzo Serra

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

### RELATIVA ALLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI LOCALIZZATE NEL COMUNE DI CAGLIARI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE ICI

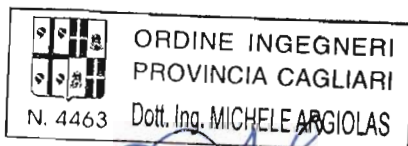
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
C.C. n° ..... *17* del *28/3/2011* .....



Data di stesura: luglio 2010

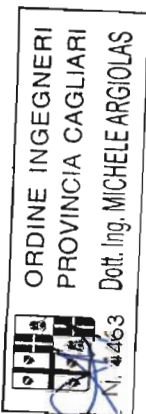
Consulenza a cura di:  
Ing. Michele Argiolas

Collaboratori:  
Ing. Sara Meloni



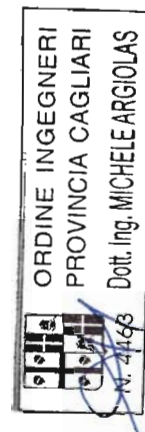
## INDICE

<b>Premessa</b>		pag. 3
1,1	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	pag. 6
1,2	SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E QUANTIFICAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEL COSTRUITO	pag. 11
1,3	QUANTIFICAZIONE DELL'INCIDENZA DELL'AREA FABBRICABILE SUL VALORE DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE (IA)	pag. 14
1,3,1	STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVA ALLE AREE FABBRICABILI CONVENZIONATE PER LA LOTTIZZAZIONE	pag. 16
1,3,2	1.3.2 STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVA ALLE AREE FABBRICABILI NON CONVENZIONATE PER LA LOTTIZZAZIONE	pag. 18
1,3,3	STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVAMENTE ALLE ZONE URBANISTICHE S DI PROPRIETÀ PRIVATA ED ALLE ZONE BS3*	pag. 24
1,4	QUANTIFICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE AREE EDIFICABILI	pag. 25
1,5	QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DERIVANTE DALLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA EVENTUALMENTE INSITA NELLE CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PUBBLICHE	pag. 27
1,6	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	pag. 28



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Argiolas nato a Cagliari il 26/03/1976, con studio in via Caboni 3, Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 4463, ha ricevuto, con determinazione n. 8146 del 21.12.2009, dal Comune di Cagliari, rappresentato dalla Dott.ssa Maria Letizia Sanna – in qualità di Dirigente Servizio Tributi del Comune di Cagliari – l'incarico di redigere una consulenza tecnica estimativa volta all'integrazione dell'elaborato approvato con D.G. n. 250/03 e relativo ai valori venali unitari da considerare ai fini dell'autolimitazione del potere di accertamento ICI delle strutture preposte al controllo degli adempimenti tributari in capo ai proprietari di aree edificabili.



La citata integrazione dell'elaborato riguarda:

1. La modifica dell'algoritmo utilizzato per il calcolo del valore venale delle aree in relazione agli effetti di rallentamento sulla reale tempistica dei processi di natura edilizia dei suoli, determinati dai vincoli presenti nel vigente piano urbanistico, delle recenti dinamiche della domanda e dell'offerta, nonché in considerazione dello stato d'effettiva parcellizzazione delle proprietà immobiliari presenti in alcuni ambiti del territorio comunale. Tale modifica dovrà essere eseguita mediante la quantificazione d'opportuni coefficienti d'incidenza del valore dell'area che terranno conto, in maniera perequativa, delle problematiche incidenti sulle reali tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli e perciò economicamente rilevanti rispetto ai risultati effettivamente conseguibili con l'attività d'edificazione.
2. La stesura di un algoritmo per la quantificazione del valore venale delle aree edificabili gravate da vincolo sia di tipo conformativo che preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.
3. La quantificazione del valore venale derivante dalla potenzialità edificatoria eventualmente insita nelle concessioni del diritto di superficie delle aree pubbliche.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Premessa

Lo scopo della presente consulenza è quello di indicare all'Amministrazione Comunale i valori

venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune nei confronti dei contribuenti proprietari di aree edificabili che procedano a versamento volontario dell'imposta dovuta per tali immobili, in base a valore imponibile non inferiore a quello predeterminato<sup>1</sup>.

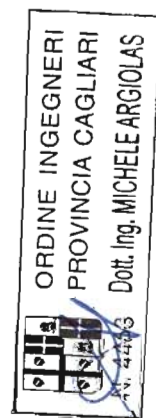
L'art. 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevede la facoltà per i Comuni di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dei controlli ed accertamenti dell'imposta comunale sugli immobili. Inoltre, l'art. 2, comma b, del D.lgs. 504/92 definisce *area fabbricabile* l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovverosia in base alle possibilità effettive di edificazione determinate *secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*. Nel caso di aree non soggette a vincoli, inoltre, per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, lettera b del D.lgs. n.504/1992 e successivo art. 36 del D.L. 223/2006 convertito in L. 248/2006, *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*.

L'art. 5 del D.lgs. 504/92 stabilisce, in merito all'imponibile minimo ai fini ICI, che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

In relazione alle problematiche costituenti oggetto dell'incarico ricevuto dal sottoscritto, nonché in considerazione dell'elaborato di stima approvato con D.G. n° 250/03 - relativo ai valori venali unitari, riferiti all'anno 2003, da considerare ai fini dell'attività di accertamento ICI per le aree fabbricabili ricadenti nel territorio Comunale - si è proceduto alla quantificazione del più probabile valore di mercato dei terreni a vocazione edificatoria situati nel Comune di Cagliari.

Poiché, in sede di analisi dei dati riferiti alla data del 1/1/2010, è emersa anche l'inderogabile

<sup>1</sup> In conformità alle disposizioni di cui all'art. 59 lett. g del D.lgs. 446/97.



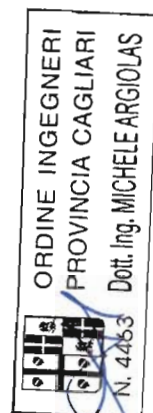
necessità di adeguare all'attuale situazione di mercato i valori stimati con riferimento al 2003, si è dunque proceduto anche alla loro completa rideterminazione.

Rispetto all'elaborato del 2003, il presente procedimento di quantificazione del valore venale:

- utilizza il medesimo criterio di stima, basato sull'applicazione del valore di trasformazione attraverso un coefficiente di incidenza dell'area;
- utilizza la medesima suddivisione in zone omogenee per valori di mercato;
- aggiorna al 1° gennaio del 2010 i valori di mercato del costruito;
- adatta i coefficienti di incidenza delle aree in ragione delle condizioni attuali del mercato tenendo conto degli effetti di rallentamento sulla reale tempistica dei processi di natura edilizia dei suoli, determinati dai vincoli presenti nel vigente piano urbanistico, sia in considerazione dello stato di effettiva parcellizzazione delle proprietà immobiliari presente in alcuni ambiti del territorio comunale, che in ragione delle condizioni attuali del mercato immobiliare e delle dinamiche della domanda e dell'offerta;
- quantifica il valore venale delle aree edificabili gravate da vincolo sia di tipo conformativo che preordinato all'espropriazione per pubblica utilità, allorché debbano essere considerati edificabili ai fini del calcolo dell'indennità espropriativa;
- quantifica il valore venale derivante dalla potenzialità edificatoria eventualmente prevista nelle concessioni del diritto di superficie delle aree pubbliche.

Si è proceduto, pertanto, alla quantificazione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili, tenendo conto di quanto previsto dalle specifiche richieste della committenza relativamente all'integrazione dell'elaborato del 2003. A tale proposito, si intende precisare che, nel corso della valutazione, si è dovuto tener conto della contrazione degli scambi e dell'allungamento dei tempi di vendita rilevata nell'ultimo anno, relativamente agli immobili edificati, nonché dell'attuale congiuntura economica e della notevole difficoltà di ottenere i prestiti bancari ordinariamente necessari per dare atto al processo di trasformazione delle aree edificabili.

Tali aspetti influiscono negativamente sulla propensione al rischio d'investimento immobiliare e, quindi, sulla quantità di domanda presente sul mercato, rendendo necessaria una cospicua

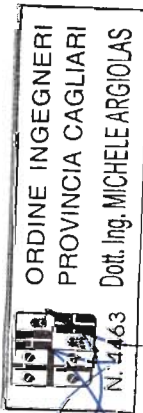


A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

riduzione del valore d'offerta qualora si voglia procedere ad una vendita in un tempo che sino a poco tempo addietro veniva considerato ordinario e compatibile con le normali esigenze dell'imprenditore edile. Si è dunque ritenuto opportuno seguire nella valutazione un approccio prudentiale cercando, nei limiti individuabili dal contesto normativo ed estimativo di riferimento, di tener conto di tali aspetti.

**Si tenga inoltre presente che:**

- I valori quantificati vengono espressi, ad eccezione delle zona urbanistica D<sup>2</sup>, attraverso l'unità di misura individuabile nell'Euro per metro cubo. Tale valore verrà poi tradotto, attraverso l'indice di edificabilità, in un valore di riferimento espresso in Euro per metro quadro di area. Qualora i valori complessivi ottenuti attraverso i due valori unitari stimati dovessero differire, specie per cause legate a frazionamenti e/o trasferimenti di volumetrie tra differenti comparti, farà sempre fede il valore espresso in Euro per metro cubo edificabile. Per le zone D il valore viene espresso in funzione della superficie del lotto urbanizzato e non urbanizzato.



### 1.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Indipendentemente dal metodo di stima utilizzato, la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili dipende essenzialmente dalle seguenti tre classi di parametri fondamentali:

- destinazione urbanistica;
- localizzazione nell'ambito del contesto urbano;
- caratteristiche di posizione, dimensionali e morfologiche dell'area in esame.

Le prime due classi di parametri hanno una connotazione estrinseca e possono essere quantificate, rispettivamente, in relazione alla zonizzazione del piano regolatore vigente e tramite la suddivisione del contesto urbano in una serie di zone omogenee per valore di mercato delle stesse aree edificabili o del prodotto edilizio realizzabile.

La terza classe di parametri è di natura strettamente intrinseca: la quantificazione di questi può avvenire in relazione alle specifiche caratteristiche di ciascun suolo rispetto alle analoghe

<sup>2</sup> In questo caso, il valore venale stimato viene espresso in €/mq di lotto urbanizzato/non urbanizzato in ragione del prodotto tra: l'indice di occupazione riportato nelle norme tecniche di attuazione, il coefficiente d'incidenza dell'area ed, infine, il valore del costruito quantificato relativamente ai servizi generali.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Michele Argiolas, located at the bottom right of the page.

caratteristiche ordinariamente riscontrabili nei terreni con medesima destinazione urbanistica e localizzati all'interno della stessa zona omogenea di appartenenza. In funzione di questi ultimi parametri, la valutazione di uno specifico suolo potrà giustificatamente discostarsi dal valore stimato in proporzione ai risultati della presente indagine, in relazione alla peculiarità di ciascun terreno.

Appare pertanto necessario procedere alla quantificazione del valore venale delle aree edificabili attraverso una metodologia estimativa indiretta e generalizzata che consenta di quantificare i parametri estrinseci ed, in termini ordinari, quelli intrinseci in relazione alla totalità delle possibili localizzazioni delle aree fabbricabili.

Il valore quantificato si intende pertanto, in particolare, riferito a suolo di dimensione, morfologia e posizione 'ordinarie' o normalmente adeguate rispetto ai processi di trasformazione edilizia attuabili in relazione alla specifica destinazione urbanistica cui il valore stimato risulta attribuito nell'elaborato tabellare.

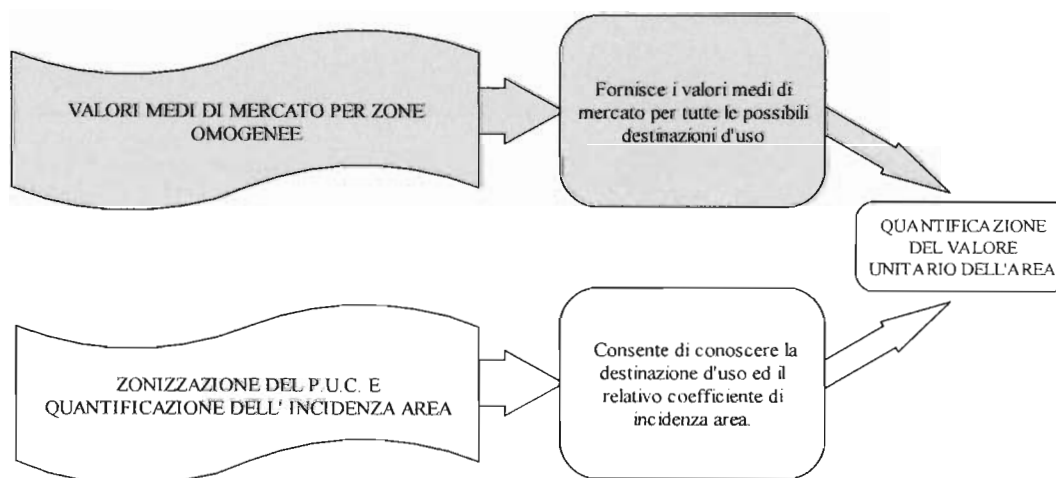
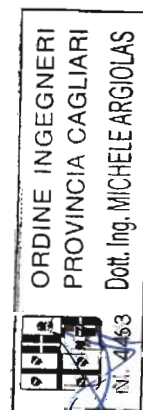


Figura 1 - Interazione delle tipologie di informazioni nella quantificazione del Valore di mercato unitario.

Il metodo utilizzato si basa sull'assioma che, al termine della costruzione, il bilancio economico complessivo relativo alla trasformazione dell'area, ovverosia la somma tra il valore di mercato dell'edificio costruito sopra l'area meno i costi complessivi della trasformazione,<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Comprendenti costo tecnico di costruzione, spese generali del costruttore, utile ordinario del costruttore, onorari professionali (legali, di progettazione, di direzione lavori), gli oneri di urbanizzazione, gli interessi passivi sul capitale, imposte, tasse ed il profitto ordinario dell'imprenditore trasformatore e gli oneri necessari per scontare finanziariamente i valori ottenuti al momento della valutazione.

meno il valore dell'area, sia nullo<sup>4</sup>.

Da tale assioma deriva che il valore dell'area riferito al termine della costruzione viene determinato dalla differenza tra il valore di mercato dell'edificio costruito sopra l'area meno i costi complessivi necessari per l'edificazione definiti in precedenza.

$$\text{Valore\_Area\_Edificabile} = \text{Valore\_Costruito} - \text{Costi\_Complessivi}$$

dalla precedente espressione si deduce che:

$$\text{Valore\_Area\_Edificabile} = \text{Valore\_Costruito} \left( 1 - \frac{\text{Costi\_Complessivi}}{\text{Valore\_Costruito}} \right)$$

Il binomio racchiuso tra parentesi rappresenta l'incidenza del valore dell'area fabbricabile sul valore di mercato dell'edificio costruito, derivante dallo sfruttamento complessivo della volumetria edificabile sopra l'area. Si avrà dunque:

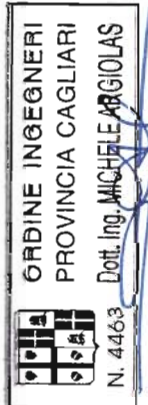
$$\text{Valore\_Area\_Edificabile} = \text{Valore\_Costruito} \cdot \text{Incidenza\_Area}$$

La metodologia utilizzata nel presente elaborato è basata sul criterio del valore di trasformazione, utilizzato nell'accezione sintetica appena illustrata e, dunque, su una formula in grado di correlare il valore venale dell'area edificabile al valore venale dell'area edificata tramite un coefficiente d'incidenza area. Il valore dell'area viene pertanto ricavato in base ad una percentuale sintetica del potenziale ricavo generato dal prodotto edilizio di proprietà privata, strettamente correlato al volume urbanistico realizzabile nella stessa area, attraverso una formula che contiene al suo interno elementi rappresentativi del costo di trasformazione ed elementi rappresentativi del mercato espressi dal valore finale dell'edificio potenzialmente realizzabile<sup>5</sup>.

Il valore così determinato è riferito all'istante conclusivo dell'edificazione: nel procedimento di quantificazione, il valore stimato è quello scontato all'attualità in ragione dell'intervallo

<sup>4</sup> Cfr. Mario Polelli (2006), Nuovo Trattato di Estimo, pag. 404.

<sup>5</sup> Cfr. Mario Polelli (2006) – Op. cit.

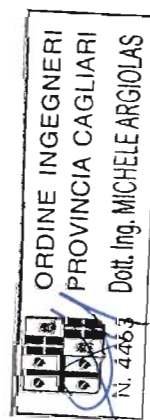


ordinario di tempo che separa l'istante conclusivo dell'edificazione rispetto al momento a cui la stima si riferisce. Tale momento verrà identificato, nel corso della presente valutazione, nell'istante successivo alla data di stipula della convenzione (in questo caso si parlerà di *incidenza d'area urbanizzata*) od all'inizio dell'iter necessario per perseguire il convenzionamento, ipotizzando che tale momento normalmente preceda di tre anni la stipula della convenzione, per la quale si assume una durata corrispondente all'ordinario termine riscontrato nel territorio comunale, pari a 7 anni; in questo caso si parlerà di *incidenza d'area non urbanizzata*. In tal modo, lo scostamento percentuale tra i due valori d'incidenza d'area risulta correttamente quantificato rispetto alle problematiche normalmente incidenti sulle tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli.

Tali ipotesi, da ritenersi adeguate nella maggior parte dei casi ricadenti nell'ambito del territorio comunale, sono state peraltro considerevolmente modificate con riferimento agli ambiti più periferici e compromessi, ove è ragionevole ipotizzare tempi di trasformazione più lunghi, sia per effetto della condizione di parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia in conseguenza dell'ampiezza degli ambiti di intervento unitari individuati dal PUC, che comunque, pur prevedendo la possibilità di procedere al convenzionamento per stralci funzionali, prevede la realizzazione di edificazioni di consistenza complessiva tale da implicare, in ragione dell'attuale domanda di nuove costruzioni espressa dal mercato locale, interventi edilizi di lunga durata, in funzione sia delle tempistiche realizzative che dei tempi necessari per consentire la remunerativa collocazione del prodotto costruito sul mercato immobiliare.

Nelle zone omogenee V1 (S.Lorenzo) e V2 (Fangario), in cui tali considerazioni assumono rilievo particolarmente grave e risultano pertanto imprescindibili per la corretta determinazione del valore imponibile dei suoli, si è pertanto ritenuto di sviluppare la stima dei valori esposti con riferimento a tempistiche di trasformazione edilizia delle aree più ampie, ipotizzando che il momento di inizio dell'attività imprenditoriale finalizzata al convenzionamento, ovvero quello cui si assume riferita la stima del valore attribuito all'area non urbanizzata, preceda rispettivamente di otto e tredici anni la stipula della convenzione, sostanzialmente presupponendo pari a quindici e vent'anni la durata complessiva degli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.

In base a quanto detto, la quantificazione del più probabile valore unitario, espresso in Euro



per metro cubo edificabile, avverrà mediante la formula:

$$\text{Valore\_Unitario\_Area\_Edificabile} \text{ (€ / mc)} = \frac{\text{Valore\_Costruito} \text{ (€ / mq)} \cdot \text{Incidenza\_Area}}{h_{media}}$$

In questa espressione, il prodotto tra il valore del costruito, riferito alla superficie commerciale vendibile, ed il valore dell'incidenza dell'area viene diviso per l'altezza media dell'intervento edilizio realizzabile, al fine di poter riferire il valore stimato al singolo metro cubo di volume urbanistico edificabile<sup>6</sup>.

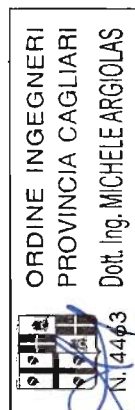
Dal valore stimato per metro cubo di volumetria privata edificabile, si è poi passati alla traduzione di quest'ultimo in funzione della superficie dell'area fabbricabile, moltiplicando il valore unitario per metro cubo per l'indice territoriale o l'indice fondiario massimo di zona, a seconda che l'area sia considerata rispettivamente non convenzionata o convenzionata.<sup>7</sup>

Nell'elaborato tabellare, unitamente alle valutazioni riferite a ciascuna destinazione urbanistica, sono esposti anche i valori dell'indice fondiario o territoriale in base ai quali è stato computato il valore stimato, in maniera tale che, in presenza di indice effettivo differente, si possa agevolmente computare, in ragione dell'indice realmente assentito, il valore unitario da applicare correttamente al fine di pervenire alla stima più congrua del lotto edilizio oggetto di valutazione.

Poichè, specialmente per i lotti edilizi derivanti da piano attuativo, in particolare per intervenuta alienazione di singole parti del comparto oggetto di lottizzazione, non è sempre possibile, in relazione alla disomogeneità delle caratteristiche dei suoli, procedere alla corretta determinazione del valore imponibile ricorrendo al metodo della perequazione, e dunque ad un unico valore unitario di *area urbanizzata*, senza riguardo alla specifica destinazione ed all'indice fondiario attribuiti a ciascuna porzione di terreno in sede di pianificazione attuativa, nell'elaborato tabellare sono stati esposti anche i valori unitari stimati per le aree urbanizzate con riferimento alla “DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)” ed alla “DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G O GS/IC)”, da utilizzare nella valutazione

<sup>6</sup> Per la definizione del volume urbanistico si rimanda al regolamento edilizio del Comune di Cagliari. L'altezza media utilizzata per la quantificazione risulta essere pari a 3 metri per le destinazioni d'uso residenziale ed a 3,5 metri per le altre destinazioni d'uso ad eccezione della destinazione urbanistica D a causa dei motivi già citati nelle premesse.

<sup>7</sup> Nel caso in cui l'indice fondiario o l'indice territoriale non vengano espressamente indicati, tali valori sono stati desunti, quando possibile, dall'indice di occupazione dando così origine agli indici fondiari e territoriali di riferimento riportati nelle tabelle riepilogative dei valori stimati in allegato alla presente relazione.



dell'imponibile di ciascun lotto edilizio, con riferimento all'indice fondiario e la destinazione d'uso effettivamente corrispondenti alle previsioni del relativo piano attuativo.

L'esigenza di definire i valori delle aree edificabili ai fini della citata verifica tributaria, è stata pertanto espletata adoperando una metodologia che utilizza un "valore venale medio", riferito al metro cubo, ottenuto attraverso delle rilevazioni riguardanti i segmenti del mercato attualmente più attivi all'interno delle zone omogenee appositamente definite e caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio e del costruito.

Si è proceduto, in primo luogo, alla definizione di uno schema generale nel quale sono stati considerati gli aspetti qualitativi ed economico produttivi caratteristici di un'area edificabile per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo. La procedura di stima prevede, pertanto, la ricognizione di parametri qualitativi in relazione alle prescrizioni legate alle destinazioni urbanistiche definite dallo strumento regolatore. Tali prescrizioni definiscono le intrinseche possibilità edificatorie, quantitativamente espresse per mezzo dei parametri (o indici) di edificabilità territoriale o fondiaria (If e It).

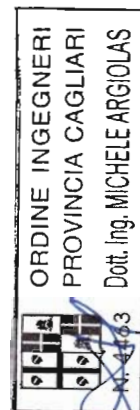
L'incidenza dell'area come sopra stimata può pertanto essere assunta, come espressamente richiesto dalla normativa, comprensiva degli oneri da sostenere per lavori di adattamento del terreno in situazioni ordinarie.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive verranno quantificati i valori di mercato relativi all'area trasformata ed i differenti coefficienti di incidenza dell'area, associati ad ognuna delle destinazioni urbanistiche presenti nel Piano Urbanistico Comunale, nel Piano Quadro del Centro Storico e nei piani di recupero di Is Cornalias e Baracca Manna.

## **1.2. SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E QUANTIFICAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEL COSTRUITO**

La prima fase fondamentale del procedimento estimativo consiste nella suddivisione del territorio comunale in "zone che presentino caratteri di omogeneità nel tessuto urbanistico, storico-ambientale, socio-economico e nei servizi", per poi procedere all'individuazione, nell'ambito delle stesse, di sottozone omogenee per destinazione urbanistica.

Nella presente relazione di stima si è scelto di non utilizzare il foglio catastale come "minima unità di analisi territoriale" poiché la suddivisione catastale non tiene conto delle fasi di programmazione urbanistica passate e recenti e, pertanto, non coincide con le delimitazioni



imprese dallo scenario della distribuzione dei valori di mercato.

Si ritiene invece valida, ai fini della presente valutazione, la suddivisione effettuata a suo tempo nell'elaborato approvato con D.G. n. 250/03. Da questa emerge la chiara ed incisiva presenza di 33 differenti ambiti urbani, che si distinguono nei valori di mercato riguardanti immobili a destinazione residenziale, servizi generali e servizi strettamente connessi alla residenza. Per ognuno di questi 33 ambiti urbani sono stati individuati i valori di mercato medi relativi alle nuove costruzioni, sia attraverso delle rilevazioni puntuali che attraverso il raffronto con i valori orientativi documentati dai principali soggetti operanti nel settore estimativo nazionale tra cui: "Il Consulente Immobiliare", Nomisma e F.I.A.I.P.<sup>8</sup>. Tali riferimenti orientativi individuano un intervallo di valori minimi e massimi riferiti ad una generica suddivisione in zone centrali e/o di pregio, intermedie e periferiche.

Sulla base di questi riferimenti orientativi ed in ragione dei valori direttamente riscontrati, si è provveduto ad associare ad ogni singola zona omogenea ICI di riferimento, uno specifico valore di mercato riferito alla superficie commerciale delle nuove costruzioni. Nei casi in cui non sia presente un mercato attivo relativo all'edificato, sono stati assunti, come riferimento, i valori medi quantificati nelle zone omogenee limitrofe in proporzione alle eventuali differenti caratteristiche qualitative di localizzazione.

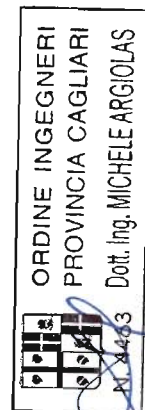
I valori riscontrabili puntualmente nel territorio confermano un'oscillazione complessiva simile a quella riportata dal Consulente Immobiliare e dunque compresa tra i 4.600 €/mq, ordinariamente attribuibili alle nuove costruzioni residenziali localizzate nelle zone omogenee di pregio, ed i 2.000-2.200 €/mq riferibili alle nuove costruzioni localizzate addirittura nell'area metropolitana cagliaritana ed esterna ai confini comunali. .

Fonte	VALORE MASSIMO CONTESTO URBANO COMPLESSIVO	VALORE MINIMO CONTESTO URBANO COMPLESSIVO
Consulente Immobiliare	4.600 €/mq	2.200 €/mq
Nomisma (aree urbane 2008)	3.620 €/mq	1.633 €/mq
FIIAP	4.370 €/mq	2.880 €/mq
UBH	3.500 €/mq	2.300 €/mq
<b>VALORI ASSEGNATI</b>	<b>4.400 €/mq</b>	<b>2.000 €/mq</b>

Figura 2 - Valori di riferimento relativi alle nuove costruzioni residenziali e riferiti al contesto urbano<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Nello specifico, *Consulente Immobiliare (Ed. Il Sole 24 ore) – Mercato ed investimenti, quotazioni autunno 2009*; *Nomisma II rapporto 2008 - osservatorio sul mercato immobiliare*; *Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Osservatorio immobiliare urbano anno 2009*;

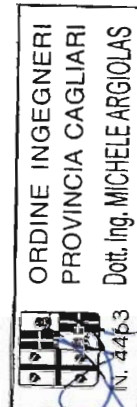
<sup>9</sup> L'intervallo dei valori espressi da Nomisma si riferisce alla "grande area urbana".



Tenendo conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e dei prezzi medi rilevati nelle singole zone omogenee, sono stati attribuiti i valori medi di mercato riportati nella successiva tabella. L'intervallo dei valori assegnati oscilla tra i 4.400 €/mq stimati per la zona omogenea N (Bonaria) ai 2.000 €/mq assegnati alla zona omogenea V2 (S.Lorenzo). In quest'ultimo caso, così come nel caso della zona omogenea V1 (Fangario), non trattandosi di zone urbanizzate si è anche tenuto conto dei valori di scambio relativi alle zone limitrofe ricadenti all'interno dei comuni confinanti.

ZONA OMOGENEA ICI		VALORI DI MERCATO (NUOVA COSTRUZIONE) UTILIZZATI NELL'ALGORITMO		
		Edilizia Residenziale	Servizi Generali	S.S.C.
A	Is Mirionis Parte Alta	2850 €/mq	2850 €/mq	2850 €/mq
B1	Is Mirionis Parte Bassa	2400 €/mq	2400 €/mq	2400 €/mq
B2	Is Comalias	2250 €/mq	2000 €/mq	2000 €/mq
C	Mulinu Becciu	2850 €/mq	2450 €/mq	2550 €/mq
D	Fonsarda	3250 €/mq	2900 €/mq	3050 €/mq
E1	Castiglione - Marconi	2900 €/mq	2800 €/mq	2850 €/mq
E2	C.E.P.	2350 €/mq	2000 €/mq	2100 €/mq
E3	Europeo	2900 €/mq	2850 €/mq	2850 €/mq
F	Via Biasi - Via dei Giudicati	3250 €/mq	2900 €/mq	3000 €/mq
G	S.Benedetto OVEST	3500 €/mq	3150 €/mq	3350 €/mq
H	S.Benedetto EST	3600 €/mq	3250 €/mq	3300 €/mq
I	Genneruxi	3750 €/mq	3400 €/mq	3500 €/mq
L1	Quartiere del sole	4200 €/mq	3600 €/mq	3750 €/mq
L2	Poetto	3850 €/mq	3350 €/mq	3550 €/mq
L3	S.Elia	2250 €/mq	1900 €/mq	1900 €/mq
L4	S.Bartolomeo	2650 €/mq	2050 €/mq	2150 €/mq
L5	Fiera / Sportiva	3800 €/mq	3450 €/mq	3600 €/mq
L6	Is Arenas - La Palma	2600 €/mq	2800 €/mq	2950 €/mq
M1	Amsicora / Via della Pineta	4000 €/mq	3600 €/mq	3750 €/mq
M2	Monte Urpinu	4100 €/mq	3500 €/mq	3700 €/mq
N	Bonaria	4400 €/mq	3900 €/mq	4000 €/mq
O1	Villanova	3650 €/mq	3250 €/mq	3500 €/mq
O2	Merello - Tuixeddu	4300 €/mq	3900 €/mq	4050 €/mq
P	Dolcetta - S.Gilla	2400 €/mq	2300 €/mq	2300 €/mq
Q1	Carmine Porto	3400 €/mq	3000 €/mq	3150 €/mq
Q2	Cagliari - Centro Storico	3000 €/mq	2900 €/mq	2900 €/mq
R	Baracca Manna	2300 €/mq	2100 €/mq	2150 €/mq
S1	Piri Centro Storico	2500 €/mq	2350 €/mq	2450 €/mq
S2	Piri - Intermedia	2600 €/mq	2300 €/mq	2450 €/mq
T	Terramaini	2700 €/mq	2400 €/mq	2500 €/mq
U1	CASIC		1900 €/mq	
V1	Fangario	2100 €/mq	1950 €/mq	1950 €/mq
V2	S.Lorenzo	2000 €/mq	1900 €/mq	1900 €/mq

Figura 3 - Tabella riepilogativa dei valori stimati (nuova costruzione) per zona omogenee ICI.



I valori del costruito, assunti a base di stima nel presente elaborato, manifestano, nelle diverse zone omogenee, un incremento proporzionale simile per tutti i valori indicati a base di stima nel 2003. Si discostano dall'incremento medio le zone di Fangario e S. Lorenzo (dove l'incremento del valore assunto a base di stima non è stato particolarmente elevato) e le zone dei centri storici, fiera-sportiva e carmine-porto dove sono stati registrati incrementi di valore leggermente superiori rispetto a quello medio.

### 1.3. QUANTIFICAZIONE DELL'INCIDENZA DELL'AREA FABBRICABILE SUL VALORE DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE (IA)

La determinazione dell'incidenza dell'area tiene conto dei principali fattori oggettivi che possono incidere economicamente nella trasformazione della stessa. Mentre la percentuale di influenza dei costi di costruzione tende ad essere omogenea nell'ambito di tutto il contesto urbano, ciò che invece varia è la quota di incidenza dell'area, correlata sia ai riferimenti normativi espressi dallo strumento urbanistico regolatore, che allo specifico rischio d'investimento derivante soprattutto dall'appetibilità espressa dal mercato in ragione del prodotto edilizio edificabile, oltre che dell'equilibrio tra domanda ed offerta relativa ad immobili di nuova costruzione.

Quest'ultimo aspetto è legato anche alle dimensioni complessive dell'intervento: infatti, tanto maggiori saranno le dimensioni complessive, quanto maggiore risulterà il rischio ad esso correlato, in ragione dei limiti che il mercato immobiliare può esprimere nell'assorbire al suo interno il prodotto edilizio edificato.

A tale proposito, si vuole sottolineare la necessità di dover eseguire la presente valutazione estimativa nell'ipotesi di una sostanziale indipendenza del coefficiente di incidenza d'area dalla volumetria complessiva edificabile. Questa scelta risulta obbligata dal momento che non si può conoscere, a priori, la consistenza del bene da stimare e che, in taluni casi, una procedura di stima generalizzata che tenga conto delle dimensioni complessive potrebbe essere resa vana attraverso un fittizio frazionamento delle aree.

Peraltro, come già evidenziato in precedenza, di tali aspetti si è comunque tenuto conto nella determinazione del valore delle *aree non urbanizzate* ricadenti nelle zone omogenee VI (S.Lorenzo) e V2 (Fangario) ipotizzando una maggiore durata complessiva degli interventi edilizi di trasformazione delle aree.



Nel quantificare l'incidenza dell'area, si deve inoltre tener conto degli obblighi del proprietario verso la pubblica amministrazione quali cessioni o altri vincoli espressi dallo strumento normativo, variabili in relazione alla zonizzazione identificabile nel vigente P.U.C.

Come già scritto in precedenza, con il termine incidenza dell'area si intende l'incidenza del valore dell'area fabbricabile sul valore complessivo del costruito moltiplicando la superficie utile netta, desunta dalla volumetria urbanistica, per il valore unitario del costruito. Tale incidenza sconta al suo interno tutti i costi necessari per la trasformazione: costo tecnico di costruzione, spese generali del costruttore, utile ordinario del costruttore, onorari professionali (legali, di progettazione, di direzione lavori), oneri di urbanizzazione, interessi passivi sul capitale, imposte, tasse ed il profitto ordinario dell'imprenditore trasformatore e gli oneri necessari per scontare finanziariamente il valore ottenuto al momento della valutazione<sup>10</sup>.

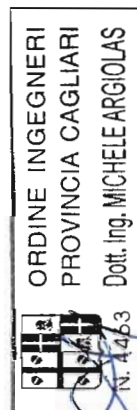
Dal momento che il valore di un'area fabbricabile dipende anche dalla presenza di uno strumento attuativo che ne garantisca l'edificabilità<sup>11</sup>, si è proceduto a quantificare il valore venale nell'ipotesi che sia stata o meno sottoscritta, dal proprietario e dalla pubblica amministrazione, una convenzione per la lottizzazione dell'area. Pertanto, il valore di mercato delle aree fabbricabili dotate di convenzione viene stimato attraverso l'utilizzo di un primo coefficiente di incidenza dell'area, mentre le aree fabbricabili, per le quali non sia stata sottoscritta una convenzione per la lottizzazione, devono essere stimate attraverso un differente coefficiente d'incidenza dell'area che tenga conto degli oneri e dei tempi necessari per l'edificazione.

Nello specifico, i valori minimi imponibili sono stati riferiti all'*area non urbanizzata* - intesa come suolo non dotato di pianificazione attuativa e di convenzione stipulata - ed all'*area urbanizzata* - intesa come suolo dotato di pianificazione attuativa e di convenzione stipulata - nell'ipotesi che il primo valore debba essere applicato al calcolo dell'imponibile minimo ICI del suolo dall'approvazione dello strumento urbanistico di pianificazione generale fino al convenzionamento, mentre il secondo trova applicazione sino alla conclusione dell'edificazione.

Il piano urbanistico comunale, calibrato per una durata solitamente ventennale, determina indirettamente, attraverso le sue prescrizioni, i tempi e le modalità attraverso cui dovranno

<sup>10</sup> Mario Polelli (2006), Nuovo Trattato di Estimo, Maggioli editore- pag. 404.

<sup>11</sup> Principio che trova giustificazione nella maggior certezza dei tempi e dei costi necessari per la trasformazione del suolo nonché dall'avvenuto pagamento dei costi ascrivibili alla stipula della convenzione.



avvenire i processi di trasformazione del suolo urbano. Per tale ragione, i valori d'incidenza dell'area dovranno essere opportunamente modulati in ragione della destinazione d'uso delle singole zone urbanistiche e delle relative prescrizioni.

### 1.3.1 STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVA ALLE AREE FABBRICABILI CONVENZIONATE PER LA LOTTIZZAZIONE

Da più di un secolo<sup>12</sup> la letteratura estimativa ha definito, in termini di valore, la relazione temporale tra l'incidenza dell'area sul valore del costruito al termine della costruzione e quella relativa al momento della stima. Fatta eccezione per i costi direttamente connessi al convenzionamento ed all'urbanizzazione, tale rapporto è esclusivamente correlato ai tempi ordinari necessari per la trasformazione<sup>13</sup> e viene determinato attraverso il binomio d'interesse  $(1+r)^n$ , dove  $r$  rappresenta il saggio di sconto all'attualità ed  $n$  il numero degli anni necessari per la trasformazione del suolo (ossia la distanza temporale che separerebbe il momento della stima dal termine della costruzione).

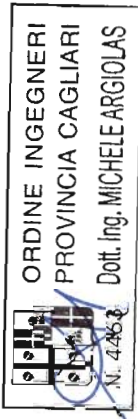
I valori d'incidenza di un'area edificabile convenzionata, ordinariamente riscontrabili nel territorio comunale, si attestano, se riferiti al momento finale della costruzione ed alla superficie commerciale vendibile, intorno ad un valore prossimo al 31% per le zone residenziali B e C, al 25,50% per le zone G ed al 22,00% relativamente alle zone D. Da questa incidenza d'area, riferita al termine dell'edificazione, si è giunti, attraverso uno sconto all'attualità<sup>14</sup>, a quantificare la variazione dell'incidenza in ragione delle tempistiche degli interventi edilizi ordinariamente riscontrati nell'ambito del Comune di Cagliari, che risultano prossimi ai tre anni per le zone B, ai sette anni per le zone C,G e D.

I valori così stimati sono riferiti al momento immediatamente successivo alla stipula della convenzione e verranno considerati costanti, ai fini ICI, sino al termine del processo di

<sup>12</sup> Rif. C. Forte e B. De Rossi (1974), Principi di economia ed estimo, Etas editore; M. Orefice (1995), ESTIMO, vol. I, Principi di economia, UTET editore; Mario Polelli (2006), *op. cit.*

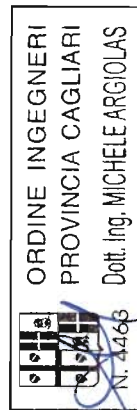
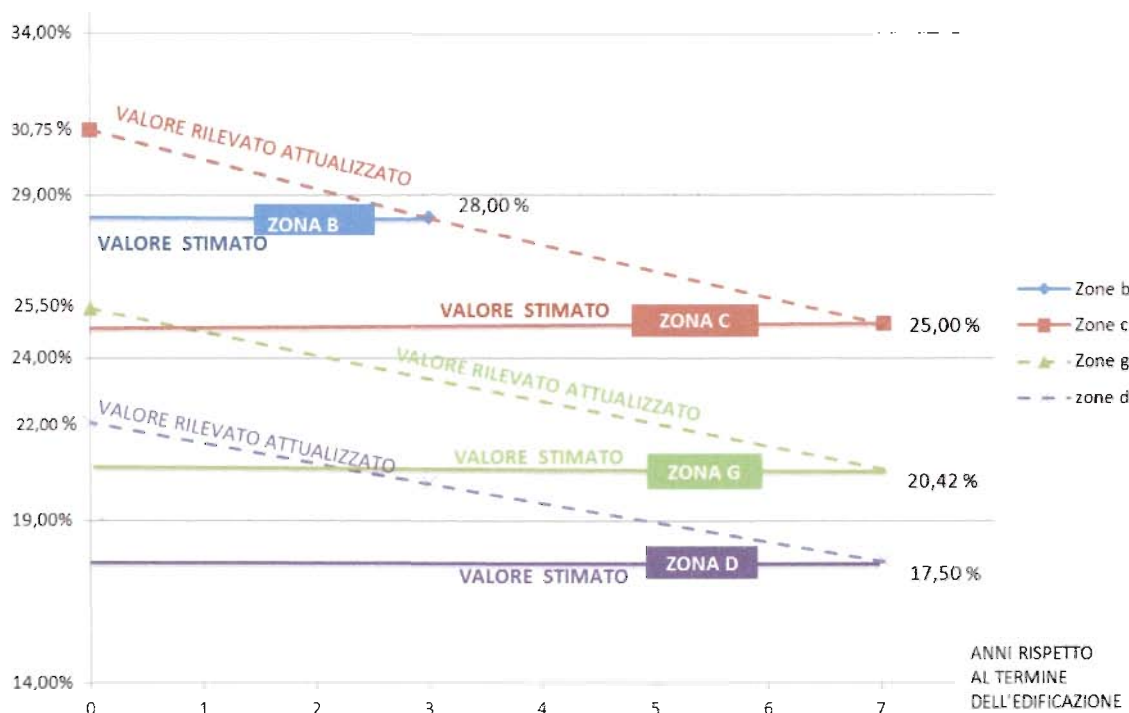
<sup>13</sup> Cfr. Mario Polelli (2006), *op. cit.*

<sup>14</sup> Tale operazione viene eseguita, nell'ipotesi di permanenza delle condizioni attuali del mercato immobiliare, dividendo l'incidenza dell'area sul valore del costruito per il binomio d'interesse  $(1+r)^n$  dove  $n$  rappresenta il numero degli anni rispetto a cui attualizzare il valore ed  $r$  il saggio d'interesse, posto pari al 3% ed equivalente al costo ordinario sostenuto dall'imprenditore trasformatore per l'utilizzo del capitale monetario necessario per la trasformazione del suolo. Nella fattispecie, il saggio applicato è riconducibile alla media tra la redditività ordinaria di un investimento privo di rischio (assunta pari all'1%) ed il costo medio del capitale monetario preso in prestito (assunto pari al 5%). L'ipotesi è congruente con quanto previsto nella valutazione della convenienza economica dei Programmi Integrati relativi al PUC di Cagliari eseguita applicando il tasso di sconto relativo al prestito bancario al 60% del capitale necessario per la trasformazione. Rif. Verifica del bilancio economico-finanziario e della convenienza economica del soggetto pubblico.- Comune di Cagliari – Prot. N. 801/URB.



trasformazione del suolo, in conformità alla normativa di riferimento.

Nella figura sottostante, si riporta un grafico che rappresenta il procedimento di quantificazione del valore d'incidenza d'area massimo stimato per le zone B, C, G, D. Si noti che le linee tratteggiate rappresentano la variazione, in ragione del tempo, del valore d'incidenza d'area convenzionata.



**Figura 4 - Raffronto temporale tra lo scostamento attribuibile alle incidenze d'area rilevate e quelle utilizzate nel procedimento di stima.**

I valori d'incidenza dell'area così stimati risultano congruenti rispetto a quanto pubblicato dalla fonte orientativa “Il Consulente Immobiliare” relativo alle quotazioni autunno 2009. Quest'ultimo indica un'oscillazione massima dell'incidenza relativa alle aree legittimamente edificabili, compresa tra il 21,45% ed il 14,30%<sup>15</sup>. A differenza di quanto avviene nel presente elaborato di stima, l'incidenza indicata dal Consulente Immobiliare è riferita alla superficie commerciale vendibile non direttamente correlabile al solo volume urbanistico; essa considera al suo interno anche il potenziale ricavo generato dalle superfici accessorie o pertinenziali (seminterrati, sottotetti inabitabili, cantine, balconi, verande, terrazze, posti auto interrati e

<sup>15</sup> Ottenuti secondo le modalità di calcolo indicate dal periodico, ovvero sia moltiplicando l'incidenza dell'area relativa alle zone centrali (33%) e quella relativa alle zone periferiche (22%) per il coefficiente 0,65.

scoperti).

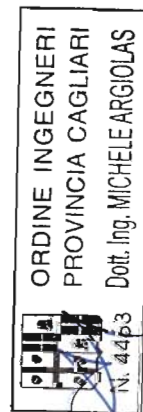
Nel caso delle destinazioni d'uso residenziali, per poter effettuare un confronto, si dovrà considerare l'incidenza di tali superfici mediamente pari al 35% del valore del costruito desumibile dal solo volume urbanistico. Pertanto, volendo riferire l'incidenza d'area indicata dal Consulente Immobiliare alle superfici utili nette, questa dovrà essere incrementata del suddetto 35%. Operando in tal modo con le incidenze d'area massime e minime presenti nella pubblicazione, si ottiene un intervallo di valori compreso tra un massimo di 28,96% ed un minimo di 19,30%, intervallo congruente con quello utilizzato nel presente procedimento di stima che prevede un'incidenza d'area massima, per le destinazioni residenziali, compresa tra il 28% delle Zone ed il 21% delle zone B<sub>n</sub>r3.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso servizi ed industriali, l'incidenza d'area stimata oscilla tra il 17,50% delle zone D ai 20,42% delle zone G urbane, valori anch'essi congruenti con quelli medi indicati dalla fonte di riferimento.

Le incidenze d'area così stimate risultano proporzionali a quelle quantificate nel corso del 2003, rispetto alle quali si registra mediamente una diminuzione prossima al 15%, diminuzione giustificabile con le attuali più sfavorevoli condizioni del mercato immobiliare. Si evidenzia inoltre che le incidenze d'area stimate relativamente alle destinazioni d'uso miste residenziale-servizi (D\*GI, GI, GI/S, GIT, IC, PI) sono state stimate adeguando le incidenze del 2003 in proporzione alla quotaparte di ciascuna delle due destinazioni, così come le zone GM\* sono state equiparate, in termini d'incidenza dell'area, alle destinazioni G<sub>n</sub>.

### **1.3.2 STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVA ALLE AREE FABBRICABILI NON CONVENZIONATE PER LA LOTTIZZAZIONE**

Lo scostamento del valore venale di un'area convenzionata rispetto a quello di un'area non convenzionata deriva essenzialmente da due aspetti individuabili negli oneri da assolvere per la stipula della convenzione (onorari professionali) e nell'incremento di valore conseguente dalla maggior certezza dei tempi e dei costi necessari per la trasformazione del suolo, derivante dalla presenza del contratto di convenzione. Quest'ultimo aspetto, specie alla luce delle attuali condizioni del mercato immobiliare, risulta particolarmente rilevante sia dove sussistono delle problematiche gravanti sulle reali tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli in ragione dello stato di effettiva parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia dove la dimensione minima del comparto convenzionabile rende eccessivamente onerosa e



rischiosa l'attuazione del diritto edificatorio, oltrechè necessariamente lunga la collocazione del prodotto edilizio sul mercato.

Per tali ragioni, fatti salvi i costi sostenuti per poter stipulare la convenzione (per i quali si riscontra ordinariamente un abbattimento dell'incidenza d'area prossimo al 18%), la relazione temporale tra l'incidenza dell'area sul valore del costruito al termine della costruzione e quella relativa al momento della stima è esclusivamente correlata ai tempi ordinari necessari per la trasformazione<sup>16</sup> e viene determinata attraverso il binomio d'interesse  $(1+r)^n$ , dove  $r$  rappresenta il saggio di sconto all'attualità ed  $n$  il numero degli anni necessari per la trasformazione del suolo (ossia la distanza temporale che separerebbe il momento della stima dal termine della costruzione).

Pertanto, nelle zone omogenee dove il processo di convenzionamento dei suoli è in grado di essere eseguito ed assorbito dal mercato in tempi ordinari rispetto alle attuali condizioni di mercato (10 anni), è stata stimata una differenza tra l'incidenza d'area relativa a lotti convenzionati e non convenzionati pari al 25%.

Qualora la zona omogenea presenti dei tempi medi di trasformazione superiori rispetto ai tempi ordinari, lo scarto stimato tra l'incidenza d'area convenzionate e l'incidenza d'area non convenzionata si attesterà tra il differenziale ordinario del 25%, relativo ad un tempo complessivo di trasformazione prossimo ai 10 anni, ed un massimo del 44,00% relativo ad un tempo di trasformazione complessivo prossimo ai 20 anni, a cui corrisponde una distanza temporale tra l'attivazione dell'imprenditore trasformatore e la stipula della convenzione prossima ai 13 anni contro i 3 anni previsti nell'ipotesi di un tempo ordinario di trasformazione.

Anni al termine dell'edificazione	~20	~15	~10	~7	~3	0
Zone C convenzionate				25,00%	28,00%	30,75%
Zone C ante convenzione	14,00%	16,00%	18,750%	20,50%		

**Figura 5 - Variazione delle incidenze d'area stimate per una zona C in ragione del tempo necessario per l'edificazione.**

Si noti che, così come nel caso illustrato nel paragrafo precedente, le incidenze d'area stimate sono riferite al momento di "attivazione" dell'imprenditore trasformatore e verranno mantenute costanti sino alla stipula della convenzione. Tutto ciò comporta che il valore imponibile minimo ai fini ICI così quantificato non terrà conto del naturale e progressivo

<sup>16</sup> Cfr. Mario Polelli (2006), *op. cit.*

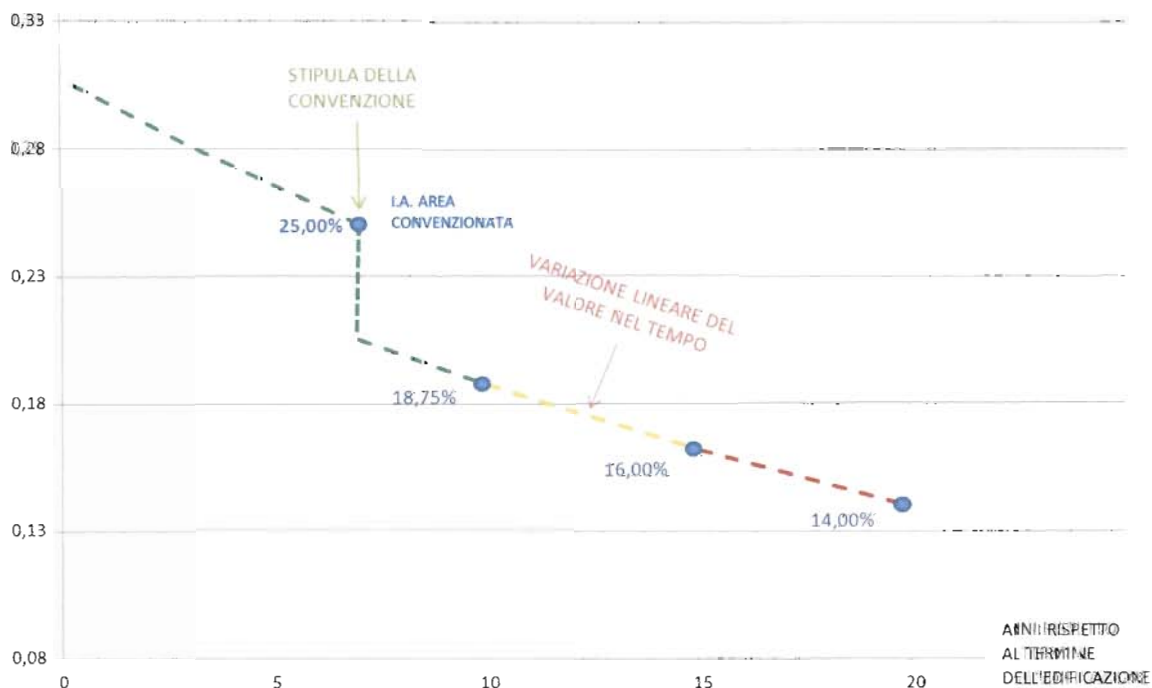


incremento dell'incidenza dell'area e del valore del suolo man mano che questa raggiunge lo status di area convenzionata.

Nell'ambito della presente relazione di stima si è ritenuto opportuno, analizzando i due ambiti urbani non ancora interessati dal processo di urbanizzazione del contesto comunale (zona V1 Fangario – V2 S.Lorenzo), ipotizzare un tempo complessivo di trasformazione prossimo ai 15 anni per la zona V1 e di 20 anni per la zona V2. Tale ipotesi trova giustificazione, nel primo caso, nella riguardevole dimensione complessiva dell'intervento di edificazione che difficilmente potrà essere assorbita in tempi rapidi e, nel secondo caso, nell'attuale parcellizzazione delle proprietà immobiliari che rende assai difficoltoso il raggiungimento della dimensione minima di comparto che consentirebbe il convenzionamento dei terreni.

La figura successiva fornisce una rappresentazione grafica delle ipotesi di stima assunte relativamente alla variazione d'incidenza d'area nel tempo per una generica zona C.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOLOS  
 N. 463




**Figura 6 - Rappresentazione del valore stimato rispetto all'ordinaria variazione lineare nel tempo desunta dallo sconto all'attualità (Zona C).**

Nelle pagine successive si riporta l'elenco delle incidenze d'area utilizzate nella determinazione dei valori unitari stimati in ragione della destinazione urbanistica delle aree.

DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	INCIDENZA (%) AREA URBANIZZATA	INCIDENZA (%) AREA NON URBANIZZATA
AR	Ambiti di salvaguardia specifica	17,500%	13,125%
AS	Saline	17,500%	13,125%
B1	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B1*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B2	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B2*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B2R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B2R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B2R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,000%	
B3	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B3*	Zone omogenee B ridefinite	25,312%	
B3R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B3R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B3R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,000%	
B4	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B4*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B4R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B4R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B4R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,000%	
B5	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B5*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B5R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B5R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B6	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B6*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B6R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B6R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B7	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B7R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
B7R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B8	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B8*	Zone omogenee B ridefinite	25,375%	
B8R2	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,875%	
B8R3	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	21,000%	
B9	Zone omogenee B confermate	28,000%	
B9R1	Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)	23,625%	
BS3*	BS3* - Aree per standard con possibilità di riclassificazione	25,000%	17,500%
C*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
C1	Zone C confermate	25,000%	18,750%
C1*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
C2	Zone C confermate	25,000%	18,750%
C2*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
C3	Zone omogenee C confermate	25,000%	18,750%
C3*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
C4	Zone omogenee C confermate	25,000%	18,750%
C4*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
C5	Zone omogenee C confermate	25,000%	18,750%
C5*	Zone C con strumento attuativo perfezionato	25,000%	18,750%
D	Zone D confermate	17,500%	13,125%
D*/G	Zone D in riclassificazione	19,600%	14,700%
D*/GI	Zone D in riclassificazione - Disposizioni generali Art. 26	21,562%	16,172%
D*/GI(1)	Zone D in riclassificazione (Q.N.6 - Margine di S. Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 12, 13b,13c; Q.N. 7 - San Paolo U.C. 1b)	21,471%	16,103%
D*/GI1	Zone D in riclassificazione	21,677%	16,258%
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	20,416%	15,312%
ER	Zone C in risanamento urbanistico (Q.N. 1 - U.C. 8)	18,099%	13,575%
G1	Zone G confermate	20,416%	15,312%
G2	Zone G confermate	20,416%	15,312%
G3(A)	Zone G confermate - LOTTO A (Q.N. 13/1 U.C. 1)	20,416%	15,312%
G3(B)	Zone G confermate - LOTTO B (Q.N. 13/1 U.C. 1)	20,416%	15,312%
G4	Zone G confermate - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 3	20,416%	15,312%
G5	Zone G confermate - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 2	20,416%	15,312%
G6(1)	Zone G confermate - Q.N.8 - U.C. 4A - COMPARTO 1 - EDILIA	19,906%	14,930%
G6(2)	Zone G confermate - Q.N.8 - U.C. 4B - COMPARTO 2 - PALAZZO SEM	19,906%	14,930%
G7	Zone G confermate - Q.N. 3 MULINU BECCIU U.C. 10	20,416%	15,312%
GA1(3)	Zone G in trasformazione - Q.N.8 - Parco ferroviario- U.C. 5	22,465%	16,849%
GA1(4)	Zone G in trasformazione Q.N.11 - Monte Claro- U.C. 2 (incr.10% Vol Esistenti)	20,825%	15,619%
GA1(5)	Q.N.11 - Monte Claro- U.C. 3	22,465%	16,849%
GA1(6)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 7	22,465%	16,849%
GA2(2)	Zone G in trasformazione Q.N.6 - Margine di S. Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 6	20,416%	15,312%
GA2(3)	Zone G in trasformazione Q.N.12 - Tuixeddu, Sa Duchessa- U.C. 6	20,416%	15,312%
GA2(4)	Zone G in trasformazione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1b (incremento 25% volumetrie esistenti)	21,239%	15,929%
GA2(5)	Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 1	20,416%	15,312%

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MICHELE ARGIOLAS



DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	INCIDENZA (%) AREA URBANIZZATA	INCIDENZA (%) AREA NON URBANIZZATA
GH(2)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato) Q.N. 7 - San Paolo U.C. 7b	18,760%	14,070%
GI(4)	Q.N.3 - Mulinu Becciu- U.C. 4	22,708%	17,031%
GI(5)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 5	21,746%	16,309%
GI(6)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.10/2 Asse Mediano- U.C.1B	21,746%	16,309%
GI(7)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.10/2 Asse Mediano- U.C.1B	21,746%	16,309%
GI(8)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.11 - Monte Claro- U.C. 7	21,104%	15,828%
GI	Servizi generali con integrazione residenziale Prescrizioni generali Art. 29	21,562%	16,172%
GI/S(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (servizi gen. - edilizia sociale) Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 7	24,967%	18,725%
GI/S(2)	Zone G in ambiti di trasformazione (servizi gen. - edilizia sociale) Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 10	24,208%	18,156%
GM	Attrezzature militari	20,416%	15,312%
GM*	*Attrezzature militari con previsione di dismissione Prescrizioni generali Art. 29	20,416%	15,312%
GM*(1)	Attrezzature militari con previsione di dismissione (Inq. S3) Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa- U.C. 4,5 (uso pubblico)	20,416%	15,312%
GM*(2)	Attrezzature militari con previsione di dismissione (Inq. G2) Q.N.12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa- U.C. 6	20,416%	15,312%
GM*(3)	Attrezzature militari con previsione di dismissione Q.N. 13/2 Monte Urpinu - U.C. 2	20,416%	15,312%
GM*(4)	Attrezzature militari con previsione di dismissione Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca-- U.C. 1a - Q.N.15 - U.C. 3 (incremento 10% volumetria esistente)	20,416%	15,312%
GM*/GI/S	Aree militari in dismissione (Q.N.6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud- U.C. 14)	20,416%	15,312%
GP1(2)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 5	20,416%	15,312%
GP1(3)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 6	22,465%	16,849%
GP1(4)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2a, 2d	22,465%	16,849%
GP1(5)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 2b, 2c	22,465%	16,849%
GS	Parco Urbano o di settore urbano Prescrizioni generali Art. 29	20,125%	15,094%
GS(1)	Parco Urbano o di settore urbano (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1c)	20,125%	15,094%
GS/IC	Aree verdi attrezzate	20,416%	15,312%
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	20,125%	15,094%
GT(2)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 3 MULINU BECCIU- U.C. 1)	20,125%	15,094%
GT(3)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 8 PARCO FERROVIARIO - AREA PORTUALE U.C. 9)	20,125%	15,094%
GT(4)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1d, 1e)	20,125%	15,094%
GT(5)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N.14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca- U.C. 1f)	20,125%	15,094%
GT*/GA2	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Depositi ARST - QN6 UC 4. Parco ferroviario - QN8 UC 2.	20,416%	15,312%
GT*/GI	Parco ferroviario Q.N.8 - Parco ferroviario- U.C. 3	22,708%	17,031%
GTS	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Q.N.15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu U.C. 1 (Incr. 30% cubatura esistente)	20,125%	15,094%
H	Aree di pregio ambientale naturalistico	17,500%	13,125%
HG	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	17,500%	13,125%
Hs	aree di salvaguardia con previsione di riconversione per uso economicamente produttivo del territorio	17,500%	13,125%
IC(2)	Intervento Coordinato - Q.N. 3 - Mulinu Becciu U.C. 4	23,625%	17,719%
IC(3)	Intervento Coordinato - Q.N. 3 - Mulinu Becciu U.C. 5	22,571%	16,928%
IC(5)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 2	22,571%	16,928%
IC(6)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 3	22,571%	16,928%
IC(7)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 4	22,571%	16,928%
IC(9)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 4	25,000%	18,750%
IC(10)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 5	25,000%	18,750%
IC(11)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 6	25,000%	18,750%
IC(12)	Intervento Coordinato - Q.N. 5 - Bingia Matta U.C. 7	25,000%	18,750%
IC(13)	Intervento Coordinato - Q.N. 7 - San Paolo U.C. 1A	22,571%	16,928%
IC(14)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/1 Pim - Asse Mediano U.C. 6	25,000%	18,750%
IC(15)	Intervento Coordinato - Q.N. 10/3 Asse Mediano U.C. 1,2	25,000%	18,750%
IC(16)	Intervento Coordinato - Q.N. 11 - Monte Claro U.C. 5	23,625%	17,719%
IC(17)	Intervento Coordinato - Q.N. 13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 2	23,625%	17,719%
IC(18)	Intervento Coordinato - Q.N. 13/1 Terramaini, Molentargius U.C. 4	25,000%	18,750%
PI1	P.I. MAGNOLIA (QN 10/4 UC 1)	24,525%	18,394%
PI2	P.I. TUVIXEDDU (QN 12 UC2)	24,480%	18,360%
RB	Aree di salvaguardia beni culturali	15,750%	11,813%
ZONE S	Zone S (servizi standard). Possono essere indicate nella cartografia del PUC mediante la classificazione urbanistica S1, S1*, S2, S2*, S3, S3*, S4, S4*)	25,000%	16,250%
VP	Verde privato inedificabile	17,500%	13,125%
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	25,000%	18,750%
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	20,416%	15,312%

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOLAS  
 N. 4463

DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE	INCIDENZA (%) AREA URBANIZZATA	INCIDENZA (%) AREA NON URBANIZZATA
<b>ZONA V1 - FANGARIO</b>			
B4R3	Zone omogenee B indefinite (riqualificazione)	21,000%	
D	Zone D confermate	17,500%	11,200%
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	20,416%	13,016%
GH(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato) Q.N.2 - Su Stangioni- U.C. 2	18,760%	12,006%
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	20,125%	12,880%
IC(4)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 1	22,571%	14,445%
IC(8)	Intervento Coordinato - Q.N. 4 - Fangario U.C. 6	22,571%	14,445%
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	25,000%	13,867%
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	25,000%	16,000%
<b>ZONA V2- S. LORENZO</b>			
DR	Zone D in ristrutturazione urbanistica	20,416%	11,433%
ER	Zone C in risanamento urbanistico (Q.N. 1 - U.C. 8)	18,099%	10,136%
G2	Zone G confermate	20,416%	11,433%
GA1(1)	Zone G in trasformazione - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 3	20,416%	11,433%
GA1(2)	Zone G in trasformazione - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 4	20,416%	11,433%
GA2(1)	Zone G in trasformazione	20,416%	11,433%
GH(1)	Zone G in ambiti di trasformazione (parco attrezzato)	18,760%	10,506%
GI(1)	Servizi generali con integrazione residenziale	21,562%	12,075%
GI(2)	Servizi generali con integrazione residenziale	21,562%	12,075%
GI(3)	Servizi generali con integrazione residenziale Q.N.2 - Su Stangioni- U.C. 11	21,792%	12,203%
GIT	Parco ambientale integrato Q.N.1 - Piana San Lorenzo- U.C. 1,2,3,4	21,333%	11,947%
GP1(1)	Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano Q.N.1 - Piana San Lorenzo- U.C. 5	20,416%	11,433%
GT	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate Prescrizioni generali art. 29	20,125%	11,270%
GT(1)	Aree per attrezzature tecnologiche specializzate (Q.N. 2 SU STANGIONI - U.C. 9, 10)	20,125%	11,270%
GT*/GS	Ex inceneritore Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 7	20,125%	11,270%
IC(1)	Intervento Coordinato - Q.N.2 - Su Stangioni - U.C. 8	24,084%	13,487%
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONA C)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	25,000%	14,000%
DESTINAZIONE SERVIZI (ZONA G o GS/IC)	LOTTE EDILIZI DERIVANTI DA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE DESTINAZIONI URBANISTICHE: IC - GI - GIT - GI/S - D*/GI - D*/GI1 - GM*/GI/S - GT*/GI - PI	20,416%	11,433%
<b>PIANO DI RECUPERO IS CORNALIAS</b>			
Zone compromesse di completamento	zone compromesse di completamento	18,375%	13,781%
Aree edificate (IS CORNALIAS)	Aree edificate	18,375%	13,781%
Verde Pubblico (IS CORNALIAS)	Verde Pubblico	14,876%	11,157%
Verde Attrezzato (IS CORNALIAS)	Verde Attrezzato	15,400%	11,550%
<b>PIANO DI RECUPERO BARACCA MANNA</b>			
RCA (BARACCA MANNA)	Rca risanamento residenziale	20,125%	15,094%
RCB1 (BARACCA MANNA)	Rcb1 - lotti liberi già frazionati con superficie minore di 1000 mq	20,125%	15,094%
RCB2 (BARACCA MANNA)	Rcb2 - lotti liberi con superficie minore ai 3000 mq	20,125%	15,094%
RCB3 (BARACCA MANNA)	Rcb3 - lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq	17,500%	13,125%
Re (BARACCA MANNA)	integrazione residenziale	17,500%	13,125%
Riv (BARACCA MANNA)	Direzionali-Vincolate	23,482%	17,611%
D1 (BARACCA MANNA)	artigianale e commerciale	20,125%	15,094%
G1/S1 (BARACCA MANNA)	edilizia scolastica	12,863%	9,647%
I (BARACCA MANNA)	direzionale, commerciale, residence e attrezzature private nel verde	23,482%	17,611%
S1 (BARACCA MANNA)	zone S1: servizi collettivi per l'istruzione	19,401%	14,551%
S2 (BARACCA MANNA)	zone S2: attrezzature di interesse comune	19,401%	14,551%
S3 (BARACCA MANNA)	zone S3: verde attrezzato e sport	19,401%	14,551%
S4 (BARACCA MANNA)	zone S4: parcheggi	19,401%	14,551%
H (BARACCA MANNA)	zone H: fasce di rispetto stradali	19,401%	14,551%
PEEP (BARACCA MANNA)	piano di edilizia economica popolare	5,513%	4,134%
<b>CAGLIARI CENTRO STORICO</b>			
C1 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;	24,500%	
C2 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;	24,500%	
C3 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;	24,500%	
C4 (CENTRO STORICO CAGLIARI)	aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;	24,500%	
CENTRO STORICO CAGLIARI - ALTRE ZONE	Tutte le altre destinazioni urbanistiche non comprese nelle precedenti.	24,500%	
<b>PIRRI CENTRO STORICO</b>			
C1 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;	24,500%	
C2 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;	24,500%	
C3 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;	24,500%	
C4 (CENTRO STORICO PIRRI)	aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;	24,500%	
CENTRO STORICO PIRRI - ALTRE ZONE	Tutte le altre destinazioni urbanistiche non comprese nelle precedenti.	24,500%	
<b>CASIC - SA ILLETTA</b>			
Attrezzature consortili - Verde Attrezzato (CASIC)		15,313%	10,719%
Attività industriali specifiche (SA ILLETTA)		15,313%	11,484%
Attrezzature consortili - Verde Attrezzato (SA ILLETTA)		15,313%	11,484%

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. MICHELE ARGIOLAS  
 N. 4463

### 1.3.3 STIMA DELL'INCIDENZA D'AREA RELATIVAMENTE ALLE ZONE URBANISTICHE S DI PROPRIETÀ PRIVATA ED ALLE ZONE BS3\*

Il vigente piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari definisce le zone urbanistiche S in questo modo:

*Sono classificate S le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*

#### **USI PREVISTI E COMPATIBILI**

*Nelle aree S sono consentite le opere di cui all'Art.44 della legge 865/1971.*

#### **ARTICOLAZIONE DELLE ZONE S**

*In generale le zone S1 sono riservate alle attrezzature per l'istruzione, le zone S2 alle attrezzature di interesse comune, le zone S3 a spazi attrezzati a parco per il gioco e per lo sport e le zone S4 a parcheggi pubblici.*

*Le zone S sono inoltre così articolate:*

- *Zone S confermate, già in uso o acquisite al patrimonio pubblico, nelle quali il vincolo di destinazione si è perfezionato; sono identificate in cartografia con le sigle S1, S2, S3, S4;*
- *Zone S riclassificate, aree vincolate ma non acquisite, identificate in cartografia con la sigla S\*.*

*L'attribuzione delle aree ad una o all'altra delle suddette sottoclassi è quindi dipendente dal titolo di proprietà dell'area, che prevale pertanto sull'identificazione cartografica; tale previsione non si applica alle aree oggetto cessione nei piani di lottizzazione già convenzionati, le quali mantengono stessa destinazione urbanistica del Piano attuativo.*

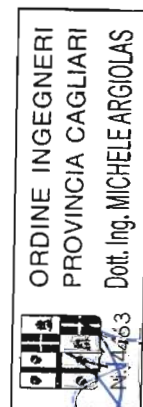
*Le prime si considerano confermate a tutti gli effetti come aree standard; comunque possibile per l'Amministrazione modificarne la destinazione d'uso (tra le zone S1-S2-S3-S4) per tener conto delle esigenze localizzate.*

Le aree di proprietà privata, soggette al pagamento dell'ICI, sono dunque costituite dalla zone S riclassificate, identificate nelle norme con la sigla S\* per le quali viene prevista dalle norme del PUC la possibilità di edificazione da parte del privato.

Si è pertanto ritenuto opportuno raggruppare le varie zone S\* in un'unica categoria denominata "Zone S", per la quale è stata quantificata un'incidenza dell'area sul valore del costruito pari a quanto stimato per le zone C urbanizzate (25%), salvo rilevare un differenziale del 35%<sup>17</sup> per i lotti non urbanizzati, per i quali viene dunque stimata un'incidenza d'area pari al 16,25%.

Per quanto invece riguarda le zone BS3\*, viene stimata la medesima incidenza d'area per le aree urbanizzate (25%), con un differenziale del 30% per le aree non urbanizzate, per le quali viene dunque stimata un'incidenza d'area pari al 17,5%.

<sup>17</sup> Giustificabile a causa delle maggiori cessioni (72,5% della Superficie Complessiva) previste per il convenzionamento delle aree S3\*.



## 1.4 QUANTIFICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE AREE FABBRICABILI

Nell'allegato alla presente relazione vengono riportate le tabelle riepilogative dei valori venali stimati di cui si restituisce, nella successiva tabella, un breve riepilogo dei valori massimi e minimi. Per completezza d'informazione, i valori massimi sono stati reperiti nella zona omogenea N (Bonaria) per le destinazioni urbanistiche B,G ed S, nella zona M1 (Amsicora – Via della Pineta) per la destinazione C. I valori minimi sono stati riscontrati nella zona omogenea L3 (S. Elia) per la destinazione C, nella zona.V2 (San Lorenzo) per la destinazione G, nella zona V1 (Fangario) relativamente alle destinazioni B ed S.

Destinazione Urbanistica	Valore minimo	Valore massimo
<b>Zone B</b>	<b>147,00 €/mc</b>	<b>410,67 €/mc</b>
<b>Zone C (urbanizzata)</b>	<b>171,97 €/mc</b>	<b>312,62 €/mc</b>
<b>Zone G (urbanizzata)</b>	<b>110,83 €/mc</b>	<b>227,50 €/mc</b>
<b>Zone S (urbanizzata)</b>	<b>164,80 €/mc</b>	<b>341,50 €/mc</b>
<b>Zone C (non urbanizzata)</b>	<b>128,98 €/mc</b>	<b>234,47 €/mc</b>
<b>Zone G (non urbanizzata)</b>	<b>62,07 €/mc</b>	<b>170,62 €/mc</b>
<b>Zone S (non urbanizzata)</b>	<b>91,41 €/mc</b>	<b>221,98 €/mc</b>

Figura 7 - Valori massimi e minimi stimati per destinazione urbanistica

I valori stimati tengono conto, rispetto a quanto determinato nel 2003, sia dell'incremento dei valori del costruito, che delle differenti condizioni del mercato immobiliare riscontrabile nei due periodi<sup>18</sup>, conformemente rispetto a quanto asserito nella premessa. Si evidenzia che i valori stimati, pur essendo rappresentativi delle attuali condizioni del mercato immobiliare, possono scontare al loro interno un margine di aleatorietà derivante dalla necessità di stimare attraverso un'unica procedura di stima generalizzata il valore di mercato delle aree edificabili ricadenti in tutto il territorio comunale. Per tale ragione, le ipotesi di stima eseguite devono essere considerate in maniera complessiva ed in relazione allo scopo della stima e, pertanto, non può essere necessariamente ritenuta giustificata una loro parziale applicazione in un procedimento di stima puntuale.

Per un corretto utilizzo delle tabelle riepilogative dei valori stimati, si tenga presente che:

<sup>18</sup> Dal 2002 al 2008 si è assistito ad un incremento dei valori immobiliari quasi senza precedenti, oggi il mercato immobiliare si trova, in ragione di quanto affermato nella premessa del presente elaborato, in una condizione decisamente più statica.

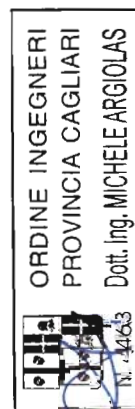


- I valori quantificati vengono espressi, ad eccezione della zona urbanistica D<sup>19</sup>, attraverso l'unità di misura individuabile nell'Euro per metro cubo. Tale valore viene poi tradotto, attraverso l'indice di calcolo riportato nelle tabelle riepilogative dei valori stimati, in un valore di riferimento espresso in Euro per metro quadro. Nel caso in cui i valori complessivi ottenuti attraverso i due valori unitari stimati differiscano, specie per cause legate a frazionamenti e/o trasferimenti di volumetrie tra differenti lotti edilizi, farà sempre fede il valore espresso in Euro per metro cubo;
- Il valore venale derivante dal possibile incremento delle volumetrie esistenti deve necessariamente essere quantificato in ragione del valore unitario espresso per unità di volume. Qualora tale incremento trovi attuazione nella sopraelevazione dell'edificio, potrà essere applicata, previo verifica puntuale della specifica situazione, una riduzione del valore stimato, proporzionale ai maggiori oneri progettuali e costruttivi connessi con lo specifico processo di trasformazione. Nel caso in cui l'incremento delle volumetrie non possa trovare attuazione all'interno della proprietà potrà essere applicata, comunque previa verifica puntuale della specifica situazione, una riduzione fino al 50% del valore stimato, imputabile alla difficoltà di monetizzare il potenziale trasferimento della volumetria all'interno del comparto urbanistico;
- Nel caso in cui l'area fabbricabile sia caratterizzata da una volumetria talmente bassa da non rendere conveniente l'edificazione (ovverosia nel caso l'utilizzo più produttivo del bene sia diverso da quello edificatorio in senso stretto) il valore da attribuire all'area dovrà essere quantificato attraverso l'analisi puntuale della specifica situazione e l'identificazione dell'utilizzo più produttivo del bene. Tale principio vale anche per le aree non urbanizzate aventi destinazione urbanistica AR, AS, GH, GIT, GP(1), GT, GTS, H, HG, HS, VP, per le quali è stato comunque assunto come valore di riferimento quello di 16 €/mq, valore astrattamente riferibile ad un valore medio di un'area agricola localizzata nell'ambito metropolitano di Cagliari.
- Nel caso in cui l'utilizzo più produttivo dell'area fosse quello di parcheggio, in maniera concorde con quanto sino ad oggi effettuato dall'Ufficio Tributi, il valore imponibile minimo potrà essere quantificato attraverso il valore attribuito alla categoria catastale C6.



<sup>19</sup> In questo caso, il valore venale stimato viene espresso in €/mq in ragione del prodotto tra: l'indice di occupazione riportato nelle norme tecniche di attuazione del vigente PUC del Comune di Cagliari, il coefficiente d'incidenza dell'area ed, infine, il valore del costruito quantificato relativamente ai servizi generali.

- Per quanto riguarda il valore di mercato relativo alle zone urbanistiche B caratterizzate da un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq<sup>20</sup>, il valore venale delle aree connesso alla volumetria eccedente i predetti 3 mc/mq è stato prudenzialmente ridotto del 50% allo scopo di tener conto dei maggiori oneri correlati all'edificazione delle volumetrie eccedenti i 3 mc/mq. Il valore unitario calcolato per superficie e volume, riportato nelle tabelle di stima allegata e quantificato in ragione di un indice fondiario di 5 mc/mq, tiene conto di tale riduzione e l'*indice fondiario di calcolo* è indicato pari a 4 mc/mq.



Conseguentemente, per poter quantificare il valore venale stimato attraverso le tabelle riportate in allegato alla presente saranno dunque necessari i seguenti dati:

- 1) Identificazione dell'ambito Urbano (Zone omogenea ICI) d'appartenenza (Identificabile tramite Tavola I dell'elaborato approvato con D.G. n° 250/03)
- 2) Identificazione della destinazione urbanistica dell'area prevista dallo strumento regolatore vigente.
- 3) Volumetria complessiva edificabile e/o dimensione dell'area.

### **1.5 QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE DERIVANTE DALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA EVENTUALMENTE INSITA NELLE CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PUBBLICHE**

La concessione del diritto reale di godimento relativo ad un'area pubblica può essere assimilata, in termini generali, ad un usufrutto<sup>21</sup>.

Analogamente a quanto avviene nell'usufrutto, nelle concessioni di diritto di superficie, possono essere distinti due principali aspetti economici costituiti dal diritto dell'usufruttuario e dal diritto del proprietario. Dal momento che viene richiesto di quantificare il valore venale derivante dal diritto reale di godimento di una superficie pubblica, è lecito ritenere che tale quantificazione possa essere effettuata in maniera analoga a quanto avviene nella stima del valore del diritto dell'usufruttuario.

Il valore del diritto dell'usufruttuario è pari all'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili dall'esercizio del diritto per gli  $n$  anni di durata residua.

<sup>20</sup> Tali zone sono sottoposte al pagamento degli oneri concessori per l'opzionale sfruttamento della quota parte di volumetria eccedente i 3 mc/mq.

<sup>21</sup> L'usufrutto è un diritto di reale godimento su beni appartenenti ad un altro soggetto con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. E' regolato dagli articoli 978-1026 del Codice Civile.

Per reddito dell'usufruttuario si intende solo quello che gli deriva dal godimento della cosa con esclusione di ogni altra remunerazione (come quella derivante, ad esempio, da prestazioni di capitale o lavoro).

Il valore del diritto dell'usufruttuario viene stimato attraverso la formula:

$$V_u = R_u \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

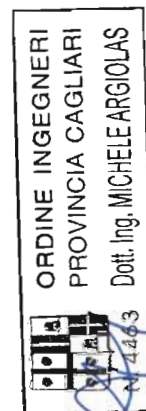
$V_u$  = valore del diritto di usufrutto

$R_u$  = reddito medio annuo netto dell'usufruttuario;

n = durata residua dell'usufrutto;

r = saggio di sconto commerciale.

q = 1 + r = binomio d'interesse



Nel caso di applicazione della formula alla potenzialità edificatoria o di sfruttamento produttivo del diritto di superficie, si deve quantificare la quota parte di canone annuo netto presente nel contratto di concessione connessa a tali potenzialità d'utilizzo e moltiplicarla per le annualità rimanenti e per la frazione riportata nella formula.

A tale proposito, si tenga presente che considerando il saggio di sconto commerciale prossimo al saggio d'interesse medio garantito da un istituto bancario per investimenti privi di rischio ( $\approx 1\%$ ), si ritiene corretto approssimare la frazione riportata nella formula all'unità e quantificare il valore imponibile ai fini ICI del diritto di superficie pari al prodotto tra il numero degli anni di durata residua del contratto sottoscritto dal concedente e dal superficiario per il canone annuo netto riportato nel medesimo contratto.

## 1.6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il sottoscritto ritiene di aver fornito risposta ai quesiti proposti dalla committenza in merito alla quantificazione, ai fini ICI, del valore venale delle aree edificabili localizzate all'interno del Comune di Cagliari. In particolare:

- E' stato modificato ed implementato l'algoritmo utilizzato per il calcolo del valore venale delle aree in relazione agli effetti di rallentamento sulla reale tempistica dei processi di trasformazione edilizia dei suoli. Tale implementazione ha riguardato sia la revisione dei coefficienti d'incidenza dell'area sul valore del costruito che lo stesso valore del costruito in ragione delle attuali condizioni del mercato immobiliare cagliaritano. I valori ottenuti e quelli utilizzati nel procedimento estimativo risultano congruenti rispetto ai valori massimi e minimi previsti dalle principali fonti orientative

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Michele Argiolas, located at the bottom right of the page.

nazionali utilizzate e citate nel corso della presente relazione. L'implementazione dell'algoritmo ha riguardato anche il meccanismo di traduzione dei valori stimati in funzione della superficie del lotto: sono stati rivisti i coefficienti utilizzati per la traduzione che ora vengono anche riportati nelle tabelle riepilogative dei valori stimati alla voce "indice territoriale di calcolo";

- Nei limiti che caratterizzano un procedimento di stima generalizzato, è stato predisposto un efficace meccanismo di stima del valore venale relativo alle zone gravate da vincoli sia di natura conformativa che per quanto riguarda i vincoli preordinati all'esproprio;
- E' stato indicato un metodo di stima, analogo a quello comunemente utilizzato per la quantificazione del valore del diritto dell'usufruttuario, utilizzabile per la quantificazione del valore venale derivante dalla potenzialità edificatoria eventualmente insita nelle concessioni del diritto di superficie delle aree pubbliche.

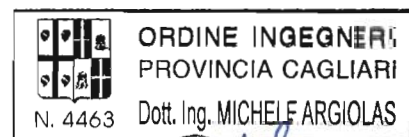
**Si allegano alla presente relazione le tavole riepilogative dei valori stimati che costituiscono pratica applicazione di quest'ultima.**

Tanto il sottoscritto ritiene di dover riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cagliari, 29 luglio 2010

Il Consulente Tecnico

Ing. Michele Argiolas



Allegato alla deliberazione C.C.  
n° 17 del 28/3/2011  
composto di n° 29 fogli.



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Renzo Serra