

Agris

Agenzia pro sa chirca in agricultura
Agenzia regionale per la ricerca in agricultura



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

AGRIS SARDEGNA

Agenzia regionale per la ricerca in agricultura

**AZIENDA SPERIMENTALE MONASTIR
BASIGNA**

**COMUNE DI MONASTIR
Località Basigna**

**RELAZIONE CALCOLO CANONE DI AFFITTO
Terreno loc. Basigna**

RELAZIONE DI CALCOLO CANONE DI AFFITTO

DEI TERRENI SITI IN AGRO DEL COMUNE DI MONASTIR

Località BASIGNA

CONTRADDISTINTI AL NCT AL

FOGLIO 26 Mappali nn. 33B, 34B e 40 (parte)

PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI Ha. 01. 98.63 - mq. 19.863 (Superficie da verificare successivamente a frazionamento)

1 - PREMESSA

L'agenzia AGRIS è proprietaria dei terreni facenti parte dell'azienda agricola sperimentale ubicata nel Comune di Monastir località Basigna. Alcuni di questi terreni si trovano al di fuori del corpo aziendale e di conseguenza, stante la carenza del personale, non sono facilmente fruibili ai fini agricoli e zootecnici.

Per tale motivo i terreni di che trattasi con la determinazione del Direttore Generale di AGRIS n. 175/23 del 27.12.2023 all'allegato 1.2 e all'allegato 2.2 della determinazione citata sono stati individuati rispettivamente come:

- All. 1.2: terreni di proprietà attualmente non strumentali;
- All. 2.2 terreni attualmente non strumentali e da dismettere.

Nelle more di poter alienare i terreni non strettamente funzionali alle esigenze dell'amministrazione, si è ritenuto opportuno procedere ad affittare i terreni suddetti, anche allo scopo di permettere l'utilizzo degli stessi da parte degli imprenditori agricoli della zona e soprattutto evitare che l'agenzia provveda con le scarse risorse umane ed economiche alla sua pulizia e alla realizzazione periodica delle fasce antincendio.

Durante le verifiche catastali, propedeutiche alla pubblicazione del bando per la vendita del terreno di che trattasi, è emerso che le linee di frazionamento riportate nell'estratto di mappa non scaturivano da un frazionamento bensì dalla procedura espropriativa di una parte dei terreni che era stata effettuata per realizzare la scuola di Polizia Penitenziaria, procedura espropriativa che non era stata portata a suo tempo a compimento. Allo scopo di poter attivare le interlocuzioni con gli enti preposti e definire la procedura espropriativa si è ritenuto opportuno affittare i terreni non più necessari alla gestione aziendale.

Per tale motivo lo scrivente Marcello Aramo, Funzionario Tecnico e dipendente dell'agenzia AGRIS Servizio Bilancio e Contabilità è stato incaricato di redigere una relazione di calcolo del canone di affitto che tenga conto del valore di mercato del terreno.

Sulla scorta degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione al fine di accertare il più probabile canone di affitto annuale dell'immobile suddetto.

2 - UBICAZIONE

Trattasi di un unico corpo di terreno agricolo ubicato in comune di Monastir località Basigna.

Il terreno di che trattasi è costituito dai sotto elencati mappali, tutti ricompresi nel NCT al Foglio 26 del Comune di Monastir:

- Mappale n. 33B – Foglio 26 del Comune di Monastir avente superficie pari ettari 0 are 77 centiare 10 (7710 mq), **la superficie effettiva dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale;**

- Mappale n. 34B – Foglio 26 del Comune di Monastir avente superficie pari ettari 1 are 4 centiare 00 (10400), **la superficie effettiva dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale;**
- Mappale n. 40 (parte) – Foglio 26 del Comune di Monastir avente superficie pari ettari 00 are 17 centiare 53, **la superficie effettiva dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale e all'effettuazione del frazionamento.**

Il terreno suddetto è al di fuori dell'azienda agricola sperimentale di Monastir loc. Basigna, per tale motivo viene considerato non funzionale alle esigenze aziendali, così come comunicato dal Direttore del Servizio Ricerca per la Zootecnia, ed è ubicato a Sud del centro abitato di Monastir a circa 3.900 m da quest'ultimo.

Confina a Nord Est con i terreni di proprietà del signor Mario Picciau, a Nord Ovest con gli edifici dell'ex Scuola di Polizia Penitenziaria, a Sud Ovest con la viabilità comunale – Strada di San Gemiliano e a Sud Est con una strada di penetrazione agraria.



Figura 1 – Stralcio Foglio 26 Comune di Monastir – Terreno interessato Mappali 33B, 34B e 40 (parte).

3 - COLLEGAMENTO VIARIO

Il terreno oggetto della presente stima come scritto si trova a circa 3.900 m a SUD del Centro abitato del Comune di Monastir, l'area interessata è limitrofa alla Zona Industriale Su Fraigu è ben collegata e facilmente raggiungibile in quanto le vie di immissione alla S.S. 131 sono a circa 900 m.



Figura 2 – Ubicazione terreno oggetto di stima – Collegamento viario

4 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno di che trattasi costituito dal mapp. 33B, dal mapp. 34B e dal mapp. 40 (Parte) tutti del Foglio 26 del Comune di Monastir, per una superficie totale di circa Ha. 01. 98.63, ovvero mq. 19.863 (la superficie dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale), ricade in zona E2 "Area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni", del vigente Piano Urbanistico Comunale come da certificato di Verifica di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente, in seguito a consultazione effettuata tramite il SIT disponibile nel sito istituzionale del Comune di Monastir. Si rappresenta che tale certificato non avendo valenza ufficiale dovrà essere richiesto formalmente con istanza all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Monastir. Sulla base di quanto esposto anche ai fini valutativi, si ritiene di considerare i parametri riferiti alle zone Agricole.

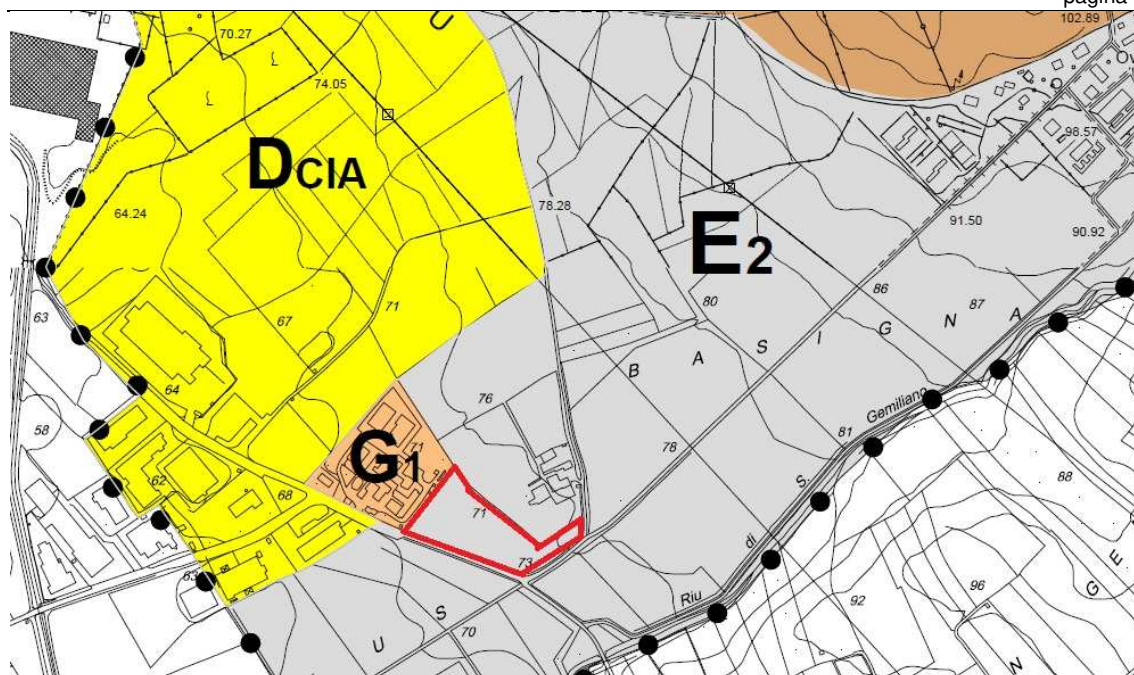


Figura 3 - Estratto inquadramento urbanistico del Comune di Monastir

5 - NORME URBANISTICHE

Come riportato nel paragrafo precedente il terreno oggetto di stima ricade in zona E2 "Area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni", del vigente Piano Urbanistico Comunale. Nella zona E2 le norme tecniche di attuazione vigenti prevedono:

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, nelle sottozone E1, E2, E3, E4;
- Fabbricati per l'agriturismo, così come normati successivamente, nelle sottozone E1, E2, E3, E4;
- Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), nelle sottozone E2, E3, E4, E5;
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, nelle sottozone E3, E4;
- Residenze, ammesse solo per imprenditore agricolo a titolo principale (così come definito dall'Art.12 della Legge 153 del 1975 e successive modificazioni e integrazioni), o coltivatore diretto, nelle sottozone E1, E2, ad una distanza non inferiore a Km. 1.00, dal centro abitato;
- Punti di ristoro isolati, così come definiti successivamente nelle presenti norme, nelle sottozone E3, E4;
- Punti di ristoro connessi all'attività agricola nelle sottozone E1, E2, E3, E4, come da art.10 D.P.G.R. 228/94.

INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITA'

- 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e quant'altro riportato alla lettera a) del comma precedente riferito alla classificazione delle zone agricole;
- 0.03 mc/mq per i fabbricati destinati a residenza;
- 0.01 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del suddetto comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del suddetto comma;

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto c), potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per le strutture e gli interventi necessari all'attività agrituristica, laddove è ammessa;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per ogni intervento con indice superiore a quelli sopracitati, o comunque per volumi superiori a 3.000 mc., o per interventi riguardanti attività con un numero di addetti superiore a 20 unità lavorative, o per attività aventi un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento ai fini edificatori con riferimento alle definizioni dell'art. 19

delle presenti norme, è stabilita in:

- Ha 1.00 nelle sottozone E1, E2, E3, E4 per gli interventi di cui al punto a).
- Ha 1.00 nelle sottozone E2, E3, E4, E5 per gli interventi di cui al punto c).
- Ha 3.00 nelle sottozone E3, E4, per gli interventi di cui al punto d).
- Ha 1.00 nelle sottozone E1, E2 per gli interventi di cui al punto e).
- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto b) ed f).
- Ha 6.00 per gli interventi di cui al punto g).

Per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima è stabilita in ha 0.50.

E' consentito utilizzare più lotti di terreno, anche non contigui fra di loro, al fine di raggiungere la superficie minima di intervento di cui al presente paragrafo e/o ai fini del computo della volumetria massima ammissibile. In tal caso, il richiedente la Concessione Edilizia dovrà dimostrare di possedere idoneo titolo ad edificare su tutti i lotti di terreno accorpatisi. I lotti dovranno essere ricompresi per la loro intera superficie entro la distanza di 1 Km dai confini del lotto edificando.

6 - PROVENIENZA

I mappali del terreno oggetto della presente stima erano di proprietà dell'Ovile Sardo, Ente costituito con R.D. 5 giugno 1939 n. 1254, più precisamente i terreni erano stati acquistati dall'Ovile Sardo con i sottolencati rogiti notarili:

- Foglio 26 mappale 33 con atto rogato dal notaio dott. Ignazio Cugusi in data 18.10.1940;
- Foglio 26 mappale 34 con atto rogato dal notaio dott. Ignazio Cugusi in data 27.10.1941;
- Foglio 26 mappale 40 con atto rogato dal notaio dott. Ignazio Cugusi in data 18.10.1940.

Successivamente con il D.P.R. n. 1308 del 05.05.1948 venne istituito e costituito l'Istituto Zootecnico Caseario per la Sardegna. L'articolo 4 del D.P.R. suddetto prevedeva la soppressione dell'Ovile Sardo di Cagliari e la contestuale devoluzione del suo all'patrimonio a favore dell'Istituto Zootecnico Caseario per la Sardegna.

Con la Legge Regionale n. 8 del 26.03.1958 si dispone il trasferimento dei poteri di vigilanza dal Ministero dell'Agricoltura e Foreste alla Regione Autonoma della Sardegna, di conseguenza l'Istituto viene sottoposto, nella sua gestione ed attività, alla vigilanza dell'Amministrazione regionale.

L'art. 30 della Legge Regionale n. 7 del 21.04.2005 ha previsto la soppressione dell'Istituto Zootecnico Caseario della Sardegna e l'istituzione dell'ERA Sardegna, Ente per la ricerca in agricoltura, il quale assume le funzioni proprie dell'IZCS, nonché i rapporti giuridici in atto.

Con la Legge Regionale n. 13 del 08.08.2016 Riforma degli enti agricoli e riordino delle funzioni in agricoltura, "Istituzione delle Agenzie AGRIS Sardegna, LAORE Sardegna e ARGEA Sardegna" venne soppresso l'ERA e istituita AGRIS Sardegna che subentra in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di ERA.

7 - STATO DI CONSERVAZIONE E CONSISTENZA:

Superficie appezzamento superficie totale di circa Ha. 01. 98.63, ovvero mq. 19.863 (la superficie effettiva dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale e all'effettuazione del frazionamento).

Dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 27.09.2022 si è accertato che sul terreno oggetto di stima, costituito dai mappali dal mapp. 33B, dal mapp. 34B e dal mapp. 40 (Parte) tutti del Foglio 26 del Comune di Monastir non insistono soprassuoli, mentre è presente una recinzione fronte strada realizzata con rete a maglia romboidale dell'altezza di m 2,00 e paletti in acciaio infissi nel terreno dello sviluppo di ca. ml 340,00, tale recinzione si presenta in pessime condizioni.

8 - METODO DI CALCOLO:

8.1. CALCOLO CANONE DI AFFITTO

Per la determinazione del canone di affitto si è fatto riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 28/43 del 24.06.2011 "Criteri per il calcolo dei canoni d'affitto dei fondi rustici e relative pertinenze di proprietà della Regione".

Tale deliberazione prevede che per il calcolo del canone di affitto si ponga a base del calcolo il valore agricolo medio (VAM), che viene determinato annualmente e riferito alle specifiche tipologie di colture praticate sul terreno in argomento, moltiplicato per il tasso reale per gli investimenti fondiari agricoli, pari allo 0,6%, utilizzando la seguente formula:

$VAM \times superficie \text{ in mq} / 10.000 \times 0,6\% = \text{canone fondiario base}$

Al criterio suddetto, vengono applicati dei correttivi, in aumento o in diminuzione in funzione:

- della presenza di fabbricati aziendali funzionali alla conduzione del fondo o di una casa colonica abitabile o di una adeguata sistemazione del fondo (canone maggiorato);
- dell'estensione del fondo (canone ridotto).

Tenuto conto che per i terreni ricadenti nel comune di Monastir i V.A.M. non vengono aggiornati dal 2007, si è ritenuto opportuno sostituire il V.A.M. con il valore di mercato dei terreni agricoli della zona pari a € 16.000,00 a ettaro e utilizzare un tasso per gli investimenti agricoli pari allo 0,60%. Da quanto detto scaturisce la seguente tabella di calcolo:

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA					
AZIENDA "BASIGNA" MONASTIR					
SCHEDA PER IL CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO DEI FONDI RUSTICI ED ERBATICI					
TIPO DI COLTURA	Valore di mercato EURO X Ha	SUPERFICIE IN AFFITTO -MQ	VALORE CAPITALE FONDIARIO	COEFFICIENTE DI REDDITIVITA'	CANONE DI AFFITTO
SEMINATIVO	16000,00	19 863,00	31 781	0,60%	190,68
	TOTALE mq	19 863,00		TOTALE €	€ 190,68
Maggiorazioni del canone-Tabella A					
Fondi rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali alla attiv. agricola	€ -			1,5%	€ -
Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata dei servizi	€ -			1,5%	€ -
Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo	€ 190,68			1,5%	€ 2,86
				Totale maggiorazioni	2,86
				Canone Maggiorato	193,55
Riduzioni del canone-Tabella B					
superfici aziendali	0Ha	20Ha	0,00	0%	0,00
superfici aziendali	20ha	50Ha	0,00	7%	€ -
superfici aziendali	50Ha	100Ha	0,00	12%	0,00
superfici aziendali	100Ha	200Ha	0,00	15%	0,00
superfici aziendali	200Ha	350Ha	0,00	18%	0,00
superfici aziendali	350Ha	500Ha	0,00	20%	0,00
superfici aziendali	500Ha	><Ha	0,00	25%	0,00
				Totale riduzioni	€ -
				Totale canone aziendale annuo	€ 193,55

Il terreno oggetto della stima come evidenziato nei paragrafi precedenti è ubicato al di fuori dell'azienda di Basigna, di conseguenza non viene utilizzato per gli scopi di ricerca in campo zootecnico, così come comunicato dal direttore del Servizio per la Ricerca per la Zootecnia. Tale situazione comporta un aggravio per la gestione aziendale in quanto pur non potendolo utilizzare si vede costretta a doverlo tenere pulito dalla vegetazione spontanea, effettuando delle lavorazioni minimali di fresatura e diserbo, allo scopo di prevenire gli incendi che potrebbero causare dei danni alle strutture della scuola di Polizia Penitenziaria e alle aziende confinanti.

Queste criticità gestionali vengono amplificate anche dalla ormai nota carenza di personale di cui soffre l'azienda di Basigna.

Pertanto, sulla base di quanto esposto:

Avendo il terreno interessato una superficie di Mq 19.863,00 (la superficie effettiva dovrà essere confermata in seguito alla regolarizzazione catastale e all'effettuazione del frazionamento), ricadente in zona "E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" il canone di affitto annuo minimo risulta pari a: **€/anno 193,55 (diconsi Euro centonovantatre/55).**

8.1. I.M.U.

In seguito all'affitto dei terreni di che trattasi l'Agenzia non godrà più dell'esenzione I.M.U., pertanto dovrà pagare la somma di € 128,00 a favore del comune di Monastir. Tale somma dovrà essere rimborsata dall'affittuario.

9 - CONCLUSIONI:

Dal risultato della presente elaborazione si stabilisce il canone di affitto minimo annuo è pari a:

- Canone di affitto all'anno	€/anno	€/anno 193.55
- Rimborso I.M.U.	€/anno	€/anno 128.00
- CANONE AFFITTO MINIMO ALL/ANNO		€/anno 321,55

Pertanto, il sottoscritto ritiene congruo il canone all'anno di **€ 321,55 (trecentoventuno/55)** quale compenso per l'affitto del terreno di che trattasi.

Considerando la marginalità dell'area ai fini dell'utilizzo per gli scopi istituzionali dell'Agenzia AGRIS e soprattutto i costi che l'agenzia deve sostenere per il mantenimento di tale terreno attualmente non utilizzato e non funzionale alle esigenze aziendali, si ritiene si possa procedere, nelle more delle regolarizzazioni catastali propedeutiche all'alienazione, all'affitto del terreno oggetto della presente relazione, così come indicato nella Determinazione del Direttore Generale n. 175/23.

Certo di aver espletato il mandato affidatomi, consegno la presente relazione istruttoria e di stima del canone di affitto

Cagliari 25.10.2024

Il Tecnico
Marcello Aramo

10 - VERIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

ALLEGATO VERBALE DI VERIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

SOMMARIO

1 -	PREMESSA	1
2 -	UBICAZIONE	1
3 -	COLLEGAMENTO VIARIO	2
4 -	INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
5 -	NORME URBANISTICHE	4
6 -	PROVENIENZA	5
7 -	STATO DI CONSERVAZIONE E CONSISTENZA:	6
8 -	METODO DI CALCOLO:	6
8.1.	<i>CALCOLO CANONE DI AFFITTO</i>	6
9 -	CONCLUSIONI:	8
10 -	VERIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	8