



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETÀ COMUNE DI ARBUS

ALLEGATO B

RELAZIONE DI CALCOLO CANONE DI AFFITTO

DEI TERRENI SITI IN AGRO DEL COMUNE DI ARBUS

PREMESSA

Il Comune di Arbus è proprietario dei terreni ubicati in Località Ingurtosu, Pitzinnurri, Piscinas. In attuazione del Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 24 aprile 2026 avente ad oggetto “INDIRIZZO AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI LOCAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETÀ COMUNALE A FAVORE DI AZIENDE AGRICOLE VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE”, la presente relazione ha lo scopo di valutare il canone di affitto per i terreni siti nel territorio comunale e distinti al Catasto Terreni come di seguito:

Foglio 501, Mappale 51; Foglio 509, Mappali 105, 113, 216, 218, 307;
Foglio 511, Mappali 3, 37, 38, 53;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

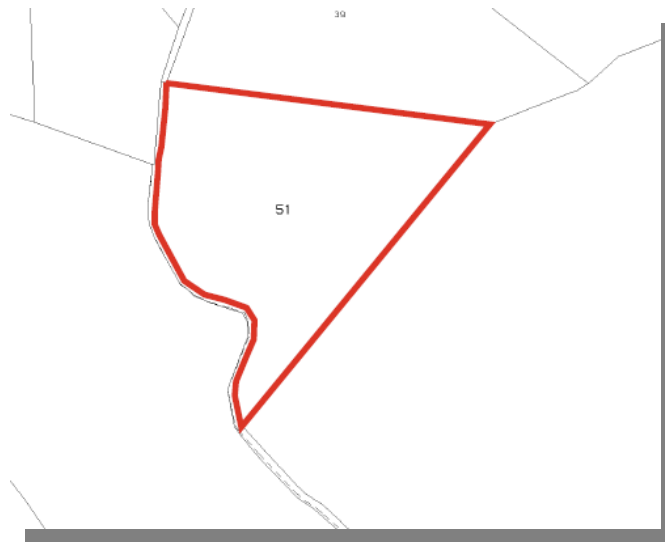
I mappali sono stati accorpati allo scopo di locare gli stessi in lotti, come specificati di seguito.

LOTTO N° 1 -Foglio 501, Mappale 51			
Qualità Classe	Ettari	Are	Centiare
Pascolo Cespugliato	3	2	0



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano



LOTTO N° 2					
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Ettari	Are	Centiare
509	113	Pascolo Cespugliato	0	16	50
509	216	Pascolo Cespugliato	2	18	45
509	307	Pascolo Cespugliato	3	50	00



LOTTO N° 3					
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Ettari	Are	Centiare
509	218	Pascolo Cespugliato	2	18	45
509	105	Pascolo Cespugliato	5	74	0



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano



LOTTO N° 4					
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Ettari	Are	Centiare
511	3	Bosco Alto	23	90	50
511	37	Bosco Alto	0	26	60
511	38	Bosco Alto	0	29	90
511	53	Pascolo – Pascolo Arb.	12	68	25



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano



ACCESSIBILITÀ E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'accessibilità ai lotti è garantita da strade di penetrazione agraria o strade appartenenti alla rete viaria comunale; dal punto di vista urbanistico i lotti sono inquadrati come da tabella seguente:

N° LOTTO	ZONE URBANISTICHE
1	E5.c
2	F4m.2
3	E5.c
4	E5.c – parte F4m.2

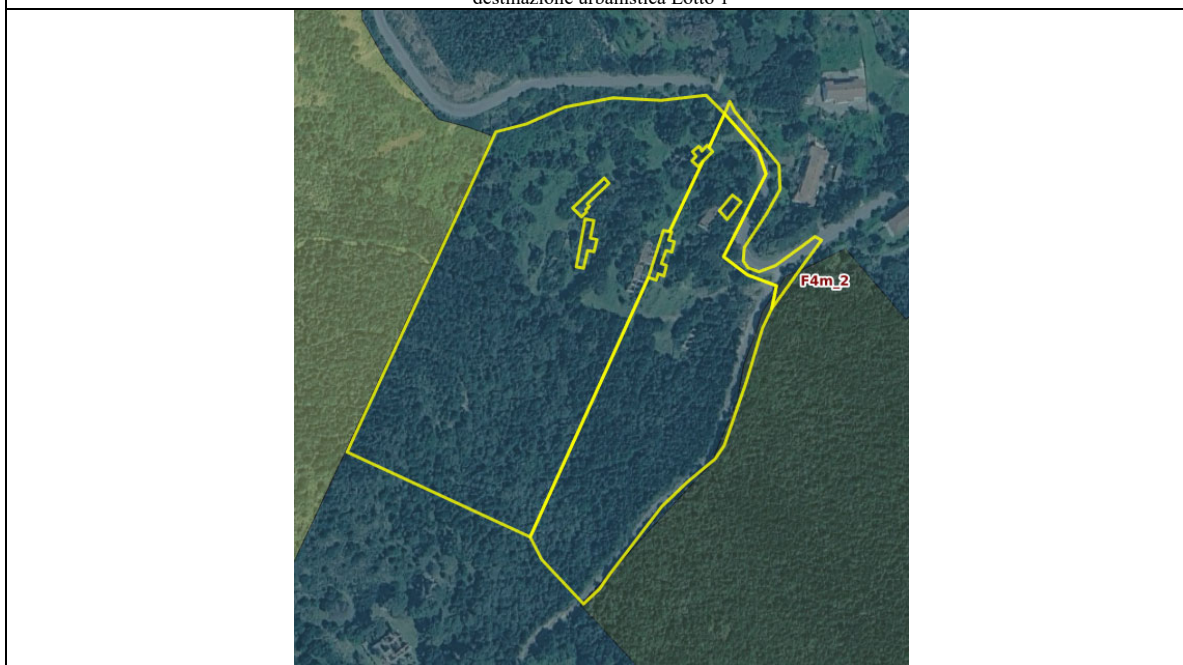


COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano



destinazione urbanistica Lotto 1

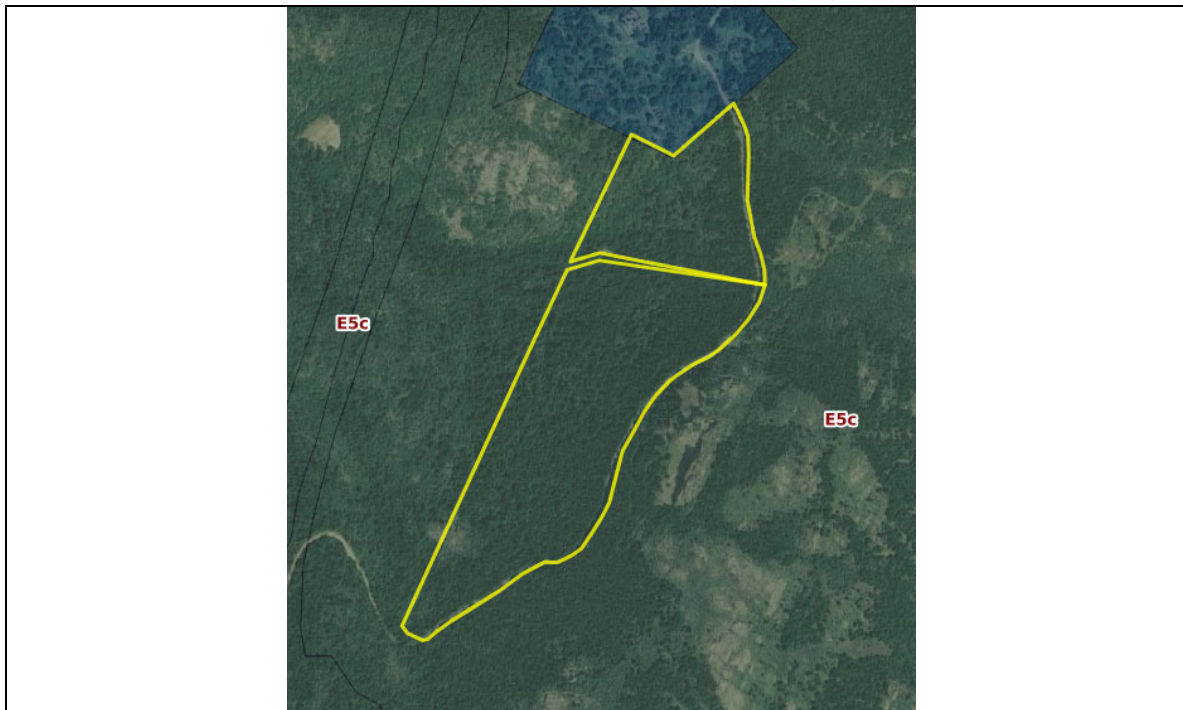


destinazione urbanistica Lotto 2

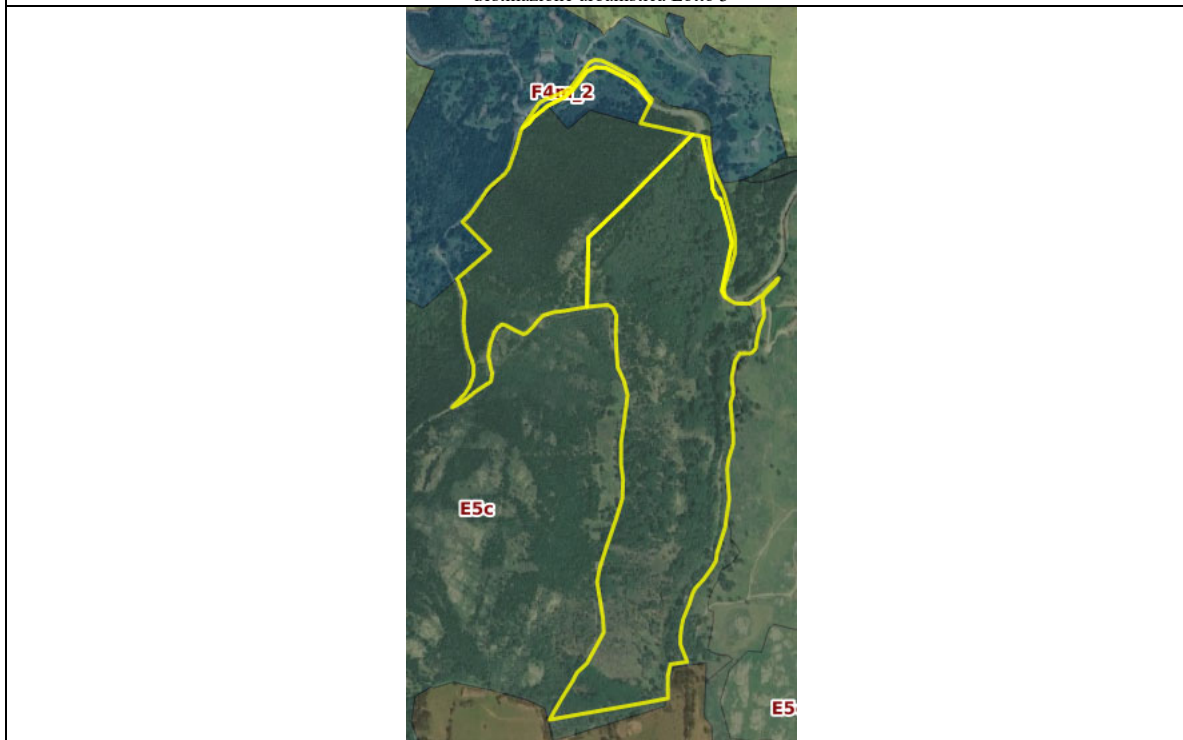


COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano



destinazione urbanistica Lotto 3



destinazione urbanistica Lotto 4

Si precisa che la destinazione urbanistica F4m.2 è compatibile con l'uso agricolo fino a quando non verrà approvata lo strumento urbanistico attuativo per la zona stessa.



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

METODO DI CALCOLO:

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 Arbus 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 del Comune di Arbus ricavati dalla Rilevazione per l'anno 2025 pubblicata dalla Exeo Edizioni e utilizzare un tasso per gli investimenti agricoli pari allo 0,60%. Di seguito la tabella della Valorizzazione della zona di Arbus:

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - ARBUS

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	6.000	11.000
Seminativo irriguo	11.000	19.000
Orto	10.000	17.000
Frutteto	21.000	42.000
Vigneto	9.000	17.000
Uliveto	9.000	20.000
Pascolo	3.600	8.000
Bosco alto fusto	2.700	7.000
Bosco ceduo	1.600	4.200
Agrumeto	18.000	36.000
Mandorleto	12.000	23.000
Incolto sterile	700	1.300
Orto irriguo	15.000	26.000

Partendo dai valori di riferimento, espressi in €/ha e individuati con valori minimi e valori massimi, si è provveduto ad attribuire un valore medio a ogni tipo di coltura.

Si riportano di seguito le tabelle di calcolo del Canone di affitto annuale per ogni lotto, scaturite dalla somma dei valori di ogni mappale di cui è composto.



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

LOTTO N° 1

FOGLIO 501					
VALORE CANONE DI AFFITTO				MAPPALE 51	
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	30200,00	17.516,00 €	0,60%	105,10 €
TOTALE mq		30200,00	a) Canone di Partenza		105,10 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
				b) Totale Maggiorazioni	0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha		x	0%	0,00 €
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha			7%	0,00
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha			25%	0,00
				c) Totale Riduzioni	0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]				MAPPALE 51	105,10 €

TOTALE CANONE ANNUALE LOTTO 1:

105,10 €

LOTTO N° 2



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

FOGLIO 509

		VALORE CANONE DI AFFITTO			MAPPALE 113	
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto	
Pascolo	5800	1650,00	957,00 €	0,60%	5,74 €	
TOTALE mq		1650,00	a) Canone di Partenza		5,74 €	
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A						
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00	
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00	
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00	
				b) Totale Maggiorazioni	0,00 €	
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B						
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha		x	0%	0,00 €	
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha			7%	0,00	
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00	
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00	
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00	
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00	
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha			25%	0,00	
				c) Totale Riduzioni	0,00 €	
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]					MAPPALE 113	5,74 €

		VALORE CANONE DI AFFITTO			MAPPALE 307
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	35000,00	20.300,00 €	0,60%	121,80 €
TOTALE mq		35000,00	a) Canone di Partenza		121,80 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi		0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo		0,00
b) Totale Maggiorazioni			0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONCE - TABELLA B			
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha	x	0%
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha		7%
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha		12%
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha		15%
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha		18%
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha		20%
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha		25%
c) Totale Riduzioni			0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]		MAPPALE 307	121,80 €

		VALORE CANONE DI AFFITTO		MAPPALE 216	
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	19288,00	11.187,04 €	0,60%	67,12 €
TOTALE mq		19288,00	a) Canone di Partenza		67,12 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
b) Totale Maggiorazioni			0,00 €		
RIDUZIONE DEL CANONCE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha	x		0%	0,00 €
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha			7%	0,00
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha	25%	0,00
c) Totale Riduzioni			0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]		MAPPALE 216	67,12 €

TOTALE CANONE ANNUALE LOTTO 2: 194,66 €

LOTTO N° 3

FOGLIO 509

VALORE CANONE DI AFFITTO MAPPALE 218					
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	21845,00	12.670,10 €	0,60%	76,02 €
TOTALE mq		21845,00	a) Canone di Partenza		76,02 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola			0,00	
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi			0,00	
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo			0,00	
				b) Totale Maggiorazioni	0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha	x	0%	0,00 €	
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha		7%	0,00	
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha		12%	0,00	
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha		15%	0,00	
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha		18%	0,00	
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha		20%	0,00	
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha		25%	0,00	
				c) Totale Riduzioni	0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]		MAPPALE 218	76,02 €		



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

VALORE CANONE DI AFFITTO MAPPALÈ 105					
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	57400,00	33.292,00 €	0,60%	199,75 €
TOTALE mq		57400,00	a) Canone di Partenza		199,75 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
				b) Totale Maggiorazioni	0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha		x	0%	0,00 €
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha			7%	0,00
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha			25%	0,00
				c) Totale Riduzioni	0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]				MAPPALÈ 105	199,75 €

TOTALE CANONE ANNUALE LOTTO 3: 275,77 €

LOTTO N° 4

FOGLIO 511

VALORE CANONE DI AFFITTO MAPPALÈ 3



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Bosco alto fusto	4850	239050,00	115.939,25 €	0,60%	695,64 €
TOTALE mq		239050,00	a) Canone di Partenza		695,64 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
b) Totale Maggiorazioni					0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha			0%	0,00
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha		x	7%	48,69 €
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha			25%	0,00
c) Totale Riduzioni					-48,69 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)] MAPPALÉ 3					646,94 €

VALORE CANONE DI AFFITTO MAPPALÉ 37					
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Bosco alto fusto	4850	2660,00	1.290,10 €	0,60%	7,74 €
TOTALE mq		2660,00	a) Canone di Partenza		7,74 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo			0,00
			b) Totale Maggiorazioni	0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONCE - TABELLA B				
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha	x	0%	0,00 €
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha		7%	0,00
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha		12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha		15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha		18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha		20%	0,00
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha		25%	0,00
			c) Totale Riduzioni	0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]				7,74 €
MAPPALE				37

VALORE CANONE DI AFFITTO				MAPPALE 38	
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Bosco alto fusto	4850	2990,00	1.450,15 €	0,60%	8,70 €
TOTALE mq		2990,00	a) Canone di Partenza		8,70 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
			b) Totale Maggiorazioni	0,00 €	
RIDUZIONE DEL CANONCE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha	x	0%	0,00 €	
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha		7%	0,00	
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha		12%	0,00	
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha		15%	0,00	
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha		18%	0,00	
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha		20%	0,00	
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha		25%	0,00	



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

c) Totale Riduzioni		0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]		8,70 €
MAPPALE		38

VALORE CANONE DI AFFITTO				MAPPALE	
TIPO DI COLTURA	Valore medio di Mercato €/Ha	Estensione Territoriale in mq	Valore Capitale Fondiario	Coefficiente di Redditività	Canone di Affitto
Pascolo	5800	126825,00	73.558,50 €	0,60%	441,35 €
TOTALE mq		126825,00	a) Canone di Partenza		441,35 €
MAGGIORAZIONE DEL CANONE - TABELLA A					
1,5%	Fondi Rustici dotati di fabbricati aziendali funzionali all'attività agricola				0,00
1,5%	Fondi dotati di casa colonica abitabile e dotata di servizi				0,00
1,5%	Fondi rustici con adeguata sistemazione del suolo				0,00
				b) Totale Maggiorazioni	0,00 €
RIDUZIONE DEL CANONE - TABELLA B					
Superficie Aziendale	0 Ha < Sa < 20 Ha		x	0%	0,00 €
Superficie Aziendale	20 Ha < Sa < 50 Ha			7%	0,00
Superficie Aziendale	50 Ha < Sa < 100 Ha			12%	0,00
Superficie Aziendale	100 Ha < Sa < 200 Ha			15%	0,00
Superficie Aziendale	200 Ha < Sa < 350 Ha			18%	0,00
Superficie Aziendale	350 Ha < Sa < 500 Ha			20%	0,00
Superficie Aziendale	Sa > 500 Ha			25%	0,00
				c) Totale Riduzioni	0,00 €
TOTALE CANONE ANNUO [a)+b)+c)]				MAPPALE	441,35 €
				53	

TOTALE CANONE ANNUALE LOTTO 4: 1.104,73 €

CONCLUSIONI

In sintesi, i canoni minimi di affitto dei lotti sono sintetizzati come di seguito:

- a) Canone Annuale Lotto n° 1: **€ 105,10**



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- b) Canone Annuale Lotto n° 2: € 203,56
- c) Canone Annuale Lotto n° 3: € 275,77
- d) Canone Annuale Lotto n° 4: € 1.104,73

Tali importi costituiranno la base per le offerte per la cessione in locazione dei lotti in argomento.
Per la locazione degli stessi sarà cura dell'Amministrazione Comunale produrre, per ogni lotto, relativo Certificato di Destinazione Urbanistica prima della stipula del contratto.

Arbus, 30/06/2026

Il Responsabile del Servizio

Arch. Ing. Alessandro Pusceddu

