



**VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI
SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
-ANNO 2014-**

1- GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente elaborato fornisce all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell' applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili.

Da quanto previsto dall'art. 2, comma b del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504., per "area edificabile" s'intende *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità"*.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del summenzionato D.Lgs, *"il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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"*.

2 - CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE ADOTTATE

Il territorio comunale è stato distinto in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA** cercando di individuare delle aree all'interno delle quali i terreni edificabili assumono valori simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale".

Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, sono state individuate n. 5 zone omogenee così suddivise:

ZONA 1	CENTRO STORICO
ZONA 2	SEMICENTRO
ZONA 3	PERIFERIA
ZONA 4	CENTRI FRAZIONALI
ZONA 5	AREE SPARSE

Successivamente le aree sono state ulteriormente classificate sulla base dei **PARAMETRI URBANISTICI**, ovvero distinguendo le diverse **politiche attuative**, le **destinazioni urbanistiche** delle aree, definite dagli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i **parametri o indici di edificabilità (Uf e Ut)**, che indicano la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

La sintesi cartografica di queste operazioni di analisi relative ai parametri indicati dal PSC e alla individuazione di zone di valenza omogenee accompagna la presente relazione.

3 - PRINCIPI E CRITERI ESTIMATIVI

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima", ed
- "il principio dell'ordinarietà",

ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione dei beni siano riconducibili sostanzialmente a due:

a) - STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che:

$$\underline{\underline{Va = Vr - (Cp + Ui)}}$$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'Utile d'Impresa.

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

Cp = Costi di produzione :

- costo di costruzione dell'edificio	=	40-42 %	di Vr
- spese tecniche	=	2-3 %	di Vr
- oneri di urbanizzazione	=	5,5-6,5 %	di Vr
- utile d'impresa	=	20-25 %	di Vr
- pubblicità immobiliare	=	1,5-2 %	di Vr
- oneri finanziari	=	4-6 %	di Vr

b) - STIMA PER CONFRONTO

Questo secondo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari,

recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare , in via principale, il criterio a) - "Stima a Valore di Trasformazione", poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

Si è altresì tenuto, comunque, in debita considerazione, in via alternativa, anche il criterio – b) – "Stima per Confronto" adottando tale procedimento come metodo di verifica dei valori ottenuti col metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi. Detto metodo, infatti, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente "riconosciuta" e accettata.

Anche in seguito all'effettuazione di ricerche di mercato sono quindi scaturiti dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche. L'indagine ha confermato, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, che la domanda d'immobili è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti anche per gli acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare, per quanto riguarda la parte residenziale; la situazione ha interessato in qualche misura anche gli spazi produttivi e terziari.

La tipologia di aree che maggiormente risente della stagnazione del mercato risulta essere quella che deve attendere l'inserimento nei Piani Operativi Comunali, anche in conseguenza della recente approvazione della seconda variante al Piano Operativo Comunale.

Si è proceduto pertanto, in coerenza con i valori di mercato rilevati, ad una generale riduzione dei valori già individuati per l'anno 2012, con decrementi più consistenti per le aree assoggettate a POC e non ancora inserite nel POC.

4 - ONERI MAGGIORI DA SOSTENERE E/O PRESENZA DI VINCOLI CHE INCIDONO SUL VALORE DEL BENE

In relazione a tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, permettendo di valutarne oggettivamente

una possibile riduzione o decremento di valore si individuano a titolo esemplificativo in via generale per tutte le aree questi elementi:

- presenza o previsione di Ferrovia, Alta Velocità, Tangenziale;
- presenza di servitù;
- particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizioni di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che oggettivamente incidano sul valore;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

Si specifica che rientrano nel "principio dell'ordinarietà" (e quindi non si configurano come maggiore onere da sostenere e da considerare a decremento del valore del bene), le disposizioni contenute nelle schede d'ambito, quali ad esempio:

- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per edilizia residenziale sociale (ERS), ovvero edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica oltre che a Piano per edilizia economica e popolare (Peep)
- la necessità di riservare una parte della potenzialità edificatoria per insediamenti produttivi convenzionati (PIP);
- la corresponsione di oneri necessari alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di cui all'art. 6, comma 2 della L.R. 20/2000.

Al verificarsi delle concrete situazioni sopra indicate, è possibile valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche del valore imponibile. Tali riduzioni comunque saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Sono fatte salve le valutazioni e stime redatte ai fini della definizione degli accordi ai sensi art.18 L.R. 20/2000.

Per contro tutte le altre situazioni saranno considerate "ordinariamente".

5 - DEFINIZIONE DEI VALORI – espressi in € per mq. di SC

ZONA 1 – CENTRO STORICO del CAPOLUOGO				
STRUMENTO ATTUATIVO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	a PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	420,00	378,00	400,00	-
PRODUTTIVO	-	-	-	-
DOTAZIONI ³	-	-	-	-
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	225,00	225,00	225,00	-
COMMERCIO VICINATO	270,00	270,00	270,00	-
COMMERCIO MP	337,50	337,50	337,50	-

ZONA 1 – CENTRO STORICO di PIUMAZZO				
STRUMENTO ATTUATIVO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	a PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	307,00	276,00	260,50	-
PRODUTTIVO	-	-	-	-
DOTAZIONI	-	-	-	-
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	144,00	144,00	144,00	-
COMMERCIO VICINATO	180,00	180,00	180,00	-
COMMERCIO MP	225,00	225,00	225,00	-

ZONA 2 – SEMICENTRO CAPOLUOGO				
STRUMENTO ATTUATIVO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	459,00	400,00	-	-
PRODUTTIVO ⁴	137,00	120,00	-	-
DOTAZIONI ³	-	-	-	200,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	225,00	225,00	225,00	-
COMMERCIO VICINATO	207,00	207,00	207,00	-
COMMERCIO MP	256,50	265,50	265,50	-

ZONA 3 – PERIFERIA CAPOLUOGO

STRUMENTO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	367,00	327,00	308,00	51,00
PRODUTTIVO ⁴	137,00	120,00	120,00	43,00
DOTAZIONI ³	-	-	-	50,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	171,00	171,00	171,00	-
COMMERCIO VICINATO	207,00	207,00	207,00	-
COMMERCIO MP	256,50	256,50	256,50	-

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – PIUMAZZO - GAGGIO

STRUMENTO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	333,00	297,00	280,00	40,00
PRODUTTIVO ⁴	90,00	80,00	80,00	29,00
DOTAZIONI ³	-	-	-	30,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	157,50	157,50	157,50	-
COMMERCIO VICINATO	189,00	189,00	189,00	-
COMMERCIO MP	234,00	234,00	234,00	-

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – MANZOLINO - CAVAZZONA

STRUMENTO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	310,00	276,00	260,00	34,00
PRODUTTIVO ⁴	90,00	80,00	80,00	29,00
DOTAZIONI ³	-	-	-	30,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	144,00	144,00	144,00	-
COMMERCIO VICINATO	171,00	171,00	171,00	-
COMMERCIO MP	211,50	211,50	211,50	-

ZONA 4 – CENTRI FRAZIONALI – PANZANO				
STRUMENTO ATTUATIVO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	294,00	263,00	248,00	34,00
PRODUTTIVO ⁴	90,00	80,00	80,00	29,00
DOTAZIONI ³	-	-	-	30,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	139,50	139,50	139,50	-
COMMERCIO VICINATO	166,50	166,50	166,50	-
COMMERCIO MP	207,00	207,00	207,00	-

ZONA 5 – AREE SPARSE				
STRUMENTO ATTUATIVO DEST. URBANISTICA	RUE	RUE/PUA ¹	Inserite nel POC ²	A PSC NON inserite nel POC
RESIDENZIALE	214,00	191,00	180,0	21,00
PRODUTTIVO ⁴	-	80,00	-	29,00
DOTAZIONI ³	-	-	-	20,00
ALBERGHIERO/ TERZIARIO	90,00	90,00	90,00	-
COMMERCIO VICINATO	90,00	90,00	90,00	-
COMMERCIO MP	-	-	-	-

NOTE

1. La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal PSC approvato o dal PUA approvato;
2. Le aree inserite nel POC sono assoggettate ai valori sopra elencati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di adozione del POC e sue Varianti; La SC a cui fare riferimento è quella prevista dal POC; nel caso di ambiti con convenzione urbanistica preliminare di POC stipulata che preveda la corresponsione di contributo di sostenibilità, i valori si applicano sulla SC assegnata dal POC alla parte privata, scontando dall'imponibile così ottenuto il valore del contributo di sostenibilità corrisposto o da corrispondere;
3. Negli ambiti per dotazioni l'IMU deve essere calcolata in rapporto al valore venale del bene. I valori da applicare, da prendere in esame a solo titolo indicativo, sono relativi alla potenzialità edificatoria pubblica prevista dal PSC; gli ambiti per dotazioni inseriti nel POC, pagano l'IMU in riferimento alla potenzialità edificatoria assegnata dal POC stesso come compensazione per l'esproprio;

4. I valori individuati per le aree produttive a RUE o RUE/PUA, in assenza di PUA adottato o approvato o di titolo edilizio, sono da applicare stimando un indice di utilizzo sulla S.t. pari a 0,30 mq./mq;
- Si precisa che nel caso il PSC esprima potenzialità edificatorie in termini di SU (potenzialità derivanti dal previgente PRG o da accordi ex. art. 18 stipulati antecedentemente l'approvazione de PSC), ai fini IMU la S.C. e la S.U. sono considerate equivalenti;
 - Per le aree comprese nei P.E.E.P. e nei P.I.P. l'ufficio potrà fare riferimento ai prezzi di vendita delle aree annualmente approvato con delibera comunale;

6 – ALTRE AREE FABBRICABILI

- **Piani di coordinamento:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dal Piano di Coordinamento.
- **Aree per interventi di delocalizzazione degli impattati TAV:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dalla scheda di attuazione (allegato E al RUE).
- **Aree per attrezzature sportive private in territorio rurale (COLL 3):** utilizzano i valori relativi alle aree produttive attuabili con RUE in zona frazionale;
- **Fabbricati collabenti:** utilizzano i valori relativi alle aree residenziali attuabili con RUE in ZONA 5. La SC di riferimento deriva dalla dimensione dell'area di sedime accatastata.
- **Aree per impianti di distribuzione di carburante:** sono assoggettate a IMU sulla base di una Sf forfettaria teorica di 3.000 mq. e di una SC forfettaria teorica di 600 mq. Applicando un valore di 135,00 €/mq di SC (valori ambiti produttivi del capoluogo sottoposti a RUE) risulta assegnata ad ogni impianto un valore di € 81.000,00.

Castelfranco Emilia, lì 14/05/2014

Gli Istruttori Direttivi Tecnici

Geom. Renato Berselli
Dott. Arch. Claudia Stanzani

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Economico
Territoriale

Geom. Gianluigi Masetti