

**COMUNE DI PORTO CESAREO**  
**PROVINCIA DI LECCE**

**SETTORE V**  
**URBANISTICA - SUE**

**VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD IMU DEL**  
**COMUNE DI PORTO CESAREO (LE)**

**RELAZIONE TECNICA**  
**28 LUGLIO 2022**

## INDICE DEI CONTENUTI

<b>SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
1.1.1.L'INDIVIDUAZIONE.....	5
1.1.2.IL VALORE.....	6
<b>2.1.FONTI DATI.....</b>	<b>7</b>
2.1.1.OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	7
<b>2.2.METODO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>9</b>
2.2.1.STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO IL METODO SINTETICO.....	9
2.2.2.STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO IL METODO INDIRETTO.....	9
2.2.3.INCIDENZA AREA.....	10
<b>2.3.STIME VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4.STIMA VALORI IN BASE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (FONTE OMI).....</b>	<b>12</b>
<b>2.5.ABBATTIMENTI.....</b>	<b>13</b>
<b>2.6.ULTERIORI SPECIFICITÀ CHE INCIDONO SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI. ....</b>	<b>14</b>

## 1. PREMESSA

Oggetto della presente Relazione è la determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini IMU afferenti le destinazioni, di edilizia pubblica o privata, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo, nel PUG del Comune di Porto Cesareo.

### SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 2 del D.Lgs 504 del 30.12.1992 di istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/ 2011 ai fini dell'applicazione dell'IMU, intende per fabbricabile l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il successivo art. 5, espressamente richiamato sia dall'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/ 2011 che nel comma 746 dell'articolo 1 della L. 160/2019, ai fini dell'applicazione dell'IMU, stabilisce che il valore dell'area fabbricabile 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 particolare, di seguito si esprimono alcuni approfondimenti in merito a tali punti citati dalla norma:

#### Riferimento al 1° gennaio:

*Con tale criterio si intende individuare un momento preciso cui far riferire il valore immobiliare, ciò ha lo scopo di evitare che le normali oscillazioni al valore di mercato che possono verificarsi durante l'anno fiscale comportino difficoltà nella determinazione del valore. Tale principio si può ritenere valido solo nel caso in cui l'area non muti le proprie caratteristiche e natura divenendo un'area diversa dalla precedente, in questo caso è giustificata una variazione del prelievo fiscale, conformemente alla natura periodica del tributo (Cassazione nn. 21764/2009, 16891/2008, 25506/2006). Tale presupposto è ribadito anche dall'articolo 1, comma 746, della manovra di Bilancio 2020 (legge160/2019). L'inciso contenuto nella norma sopra indicata, secondo cui occorre fare riferimento anche alla data di «adozione degli strumenti urbanistici», chiarisce che, al di là della formulazione letterale della previgente norma di legge, i valori venali in comune commercio si applicano anche in corso d'anno. Naturalmente, è decisivo anche il momento in cui questi strumenti urbanistici subiscono delle modifiche che assumono rilevanza per determinare il valore di mercato.*

#### Zona territoriale di ubicazione:

*Per zona territoriale di ubicazione si dovrebbero intendere le zone territoriali omogenee introdotte dal D.M. n ° 1444/1968, tale norma, che agisce nell'ambito urbanistico, stabilisce che il territorio comunale deve essere suddiviso, ai fini della pianificazione, in 8 differenti zone. Una estensione di tale criterio può senz'altro riferirsi alla posizione dell'area (centro, periferia, zone di pregio, zone di degrado, ecc.).*

**Indice di edificabilità:**

*La potenzialità edificatoria di un'area, e quindi la sua edificabilità, è senza dubbio definita dalla possibilità, attuale o futura, di costruire. Pertanto, se ne deduce che sono aree edificabili tutte quelle che sono dotate di un indice di edificabilità che esprime, data una superficie, quanto si possa costruire su di essa, è quindi evidente che la facoltà di costruire implica l'edificabilità dell'area. Il limite allo sfruttamento del suolo è definito da indici urbanistici che spesso si trovano sotto varie forme. Aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, ...) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile (Cassazione nn. 15700/2017, 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008) a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n. 16485/2016)*

**Destinazione d'uso consentita:**

*Per la corretta valutazione dell'area edificabile occorre dare il giusto peso alla destinazione d'uso consentita al terreno che s'intende valutare. Infatti è ovvio che la maggiore o minore appetibilità di un'area sia da porsi in relazione alla quantità di edificio che si può realizzare ma anche dall'uso cui tale edificio può essere destinato in funzione del contesto in cui andrà a collocarsi.*

**Oneri per eventuali lavori di adattamento:**

*Per oneri non si intendono gli oneri di urbanizzazione previsti dalla Legge n°10/1977 (Bucalossi) e successive modificazioni, in quanto, se così si fosse voluto, il Legislatore avrebbe senz'altro fatto riferimento alla normativa che regola la determinazione del contributo e non avrebbe di certo indicato "eventuali".*

*Si ritiene, invece, che debbano essere considerate come tali le spese sostenute o che dovranno essere sostenute dal proprietario per adattare il terreno ad accogliere la costruzione come, ad esempio, costi per opere di bonifica del suolo (Cassazione n.*

*11854/2017).*

*In particolare, per lavori di "adattamento" si dovrebbero intendere le operazioni di sterro e riporto per livellare il lotto ovvero la realizzazione di opere di sostegno e stabilità delle terre.*

**Prezzi medi rilevati sul mercato per aree analoghe:**

*Il valore deve essere l'esatta, o la più probabile, trasformazione in una cifra di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci emersi durante la disamina delle aree tralasciando fattori soggettivi che, pur avendo la loro incidenza sulla determinazione del valore (si pensi al caso del proprietario di un'area che sostiene che mai e poi mai venderà il lotto neppure a peso d'oro), non sono determinanti ai fini della stima in quanto al di fuori dell'ordinarietà.*

*Pertanto, diventa necessario individuare il mercato delle aree con analoghe caratteristiche e definire il giusto criterio di valutazione.*

*Quindi è essenziale analizzare il mercato delle aree potendo attingere dati da fonti attendibili: valori OMI, atti di compravendita, riviste specializzate, ecc. in grado di fornire una quantità di informazioni utili per definire un insieme attendibile degli stessi.*

Da quanto sopra esposto ne derivano, pertanto, due aspetti peculiari:

- l'individuazione del momento in cui un'area può essere considerata tassabile ai fini IMU
- la determinazione del valore imponibile

### 1.1.1. L'INDIVIDUAZIONE

Occorre preliminarmente osservare come la materia urbanistica sia stata oggetto di particolare attenzione da parte sia della dottrina sia della giurisprudenza che hanno visto nell'attività di pianificazione il modo di considerare, in chiave unitaria, il territorio come entità spaziale su cui convergono e si coordinano gli interventi amministrativi volti a disciplinare i profili economici, sociali ed ambientali attinenti alla sua gestione.

L'esigenza di vedere in modo unitario il territorio era già stata avvertita dal legislatore che, a partire dagli anni Quaranta, ha disciplinato la materia con una normativa che per lungo tempo ha costituito la base di riferimento fondamentale in materia di pianificazione urbanistica.

Ai fini invece dell'applicazione dei tributi locali, la norma così formulata ha dato luogo negli anni ad un notevole contenzioso e più volte è stato fatto ricorso alla sezione tributaria della Corte di Cassazione al fine di stabilire il momento dal quale un terreno diviene edificabile e quindi assoggettabile ad ICI e successivamente ad IMU.

Il legislatore è intervenuto prima, con l'emanazione dell'art. 11 - quaterdecies, comma 16 del D.L. 203/2005, con un'interpretazione autentica, con efficacia quindi retroattiva, ex-tunc e, un'ultima volta sulla nozione di area fabbricabile, allo scopo di eliminare ogni possibile contrasto tra le parti, con l'art. 36. Comma 2 del DL 4 luglio 2006 n. 223 di conversione nella Legge del 4 agosto 2006 n. 248 disponendo che:

*"ai fini delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'Imposta di registro e dell'ICI/IMU 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".*

Di fatto le pronunce della Corte costituzionale, con ordinanza n. 41/2008 - 266/2008 - 394/2008 e della Cassazione SS.UU. n. 25506/2006, Cassazione nn. 15700/2017, 15692/2017, 12298/2017, 16485/2016, 20137/2012, 1861/2008, 16714/2007, pongono fine alla tormentata questione con una decisione favorevole ai comuni.

Occorre poi fare una precisazione, sempre riguardo alle tassabilità di un'area ai fini ICI e quindi IMU.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono un'attività agricola a titolo principale, iscritti nel registro delle imprese e assoggettati agli obblighi contributivi, assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sebbene gli stessi siano ricompresi nel Piano.

Un ultimo aspetto controverso e degno di attenzione è certamente quello relativo alla trattazione delle aree "pertinenziali", spesso giardini, orti, etc.; con l'ingresso "della Nuova Imu - Legge 160/2019" la normativa (IMU) in materia ha subito uno stravolgimento, cambiando notevolmente la posizione contributiva del soggetto titolare di una determinata area fabbricabile pertinenziale all'abitazione principale.

Di seguito si illustra quanto era previsto dalla giurisprudenza prima dell'anno 2020 e cosa invece è mutato con l'avvento della Legge 160/2019.

#### normativa in vigore fino al 2020

L'area fabbricabile pertinenziale, fino all'istituzione della nuova IMU del 2020, era considerata parte del fabbricato e quindi esentata dal pagamento dell'IMU, seppur accatastata separatamente.

Ciò vuol dire che pur avendo una rendita propria e pur essendo registrata come terreno agricolo e dunque con una particella indipendente, veniva comunque definita e trattata come pertinenza, potendo così godere dell'esenzione IMU.

normativa in vigore dal 2020

L'esenzione IMU dell'area fabbricabile pertinenziale è stata oggetto di una modifica normativa, da parte del legislatore, il quale con il comma 741 dell'articolo 1 della L. 160/2019 ha inserito un requisito fondamentale al fine di poter fruire dell'esenzione IMU:

*"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente".*

La vera modifica normativa consiste proprio nella puntualizzazione *"purché accatastata unitariamente"* e infatti, dal 2020, non sarà più possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di fatto utilizzati in via pertinenziale, ma che dal punto di vista urbanistico risultino invece autonomi.

In sostanza, sarà il dato catastale a proclamare l'idoneità o la non idoneità di un'area ad essere esonerata dal pagamento dell'imposta IMU.

### 1.1.2. IL VALORE

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. lo 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento IMU, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

Considerato però che il disposto di cui al D.Lgs 504/92, al quale il D.L. n. 201 rinvia specificatamente, in merito al valore imponibile ai fini IMU (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino)
- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

## 2. CRITERI GENERALI E OBIETTIVI

Il valore di un terreno edificabile dipende fundamentalmente da tre aspetti essenziali:

- **QUALIFICAZIONE URBANISTICA** – sono dati tecnici relativi allo strumento urbanistico ed ai parametri tecnici e riguardano in particolare l'identificazione della zona urbanistica e del segmento funzionale di appartenenza.
- **CARATTERISTICHE DELL'AREA D'APPARTENENZA** - sono gli aspetti relativi alle caratteristiche estrinseche dell'area in cui ricade il terreno edificabile e che ne condizionano il valore.
- **TEMPI DI ATTUAZIONE** – sono i fattori relativi alla tempistica relativa all'attivazione dell'opera da realizzare, in sintesi a livello generale e/o puntuale andranno attribuiti eventuali coefficienti che permettono di considerare sia i tempi di attesa che i costi di urbanizzazione e di progettazione.

Oltre a questi tre aspetti tecnici il giudizio di stima sul valore di un terreno edificabile è influenzato da una serie di fattori specifici ascendenti o discendenti che concorrono alla definizione del valore particolare di ogni singolo cespite.

Tra tali caratteristiche intrinseche si possono individuare:

- Conformazione del lotto;
- Livello di urbanizzazione dell'area;
- Esposizione e panoramicità;
- Caratteristiche geologiche del sottosuolo;
- Eventuale presenza di vincoli sulla proprietà o sul territorio di appartenenza e servitù;
- Necessità o meno di provvedere a opere di bonifica e risanamento.

### 2.1. FONTI DATI

In considerazione del fine specifico di interesse dell'indagine estimativa, ovvero una valutazione ai fini impositivi, risulta prudentiale da parte della amministrazione individuare quale fosse, per ciascuna tipologia, il valore di riferimento, concepito appunto, a parità delle caratteristiche estrinseche, quale il valore rappresentativo dei beni che ricevono da parte del mercato l'apprezzamento meno favorevole.

Non essendo possibile valutare gli aspetti di natura intrinseca connessi ad uno specifico cespite, se non attraverso una conoscenza diretta delle peculiarità di ciascun lotto, al fine di rispondere all'obiettivo di progetto, sono stati acquisiti

- i Valori contenuti nella banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare** dell'Agenzia del territorio
- **Perizie e Valutazioni** acquisite a supporto di precedenti atti di accertamento

#### 2.1.1. OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (O.M.I.), concorre ad assolvere il compito di rendere trasparente il mercato immobiliare attraverso la conoscenza e la diffusione delle informazioni relative al range di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili del mercato immobiliare locale.

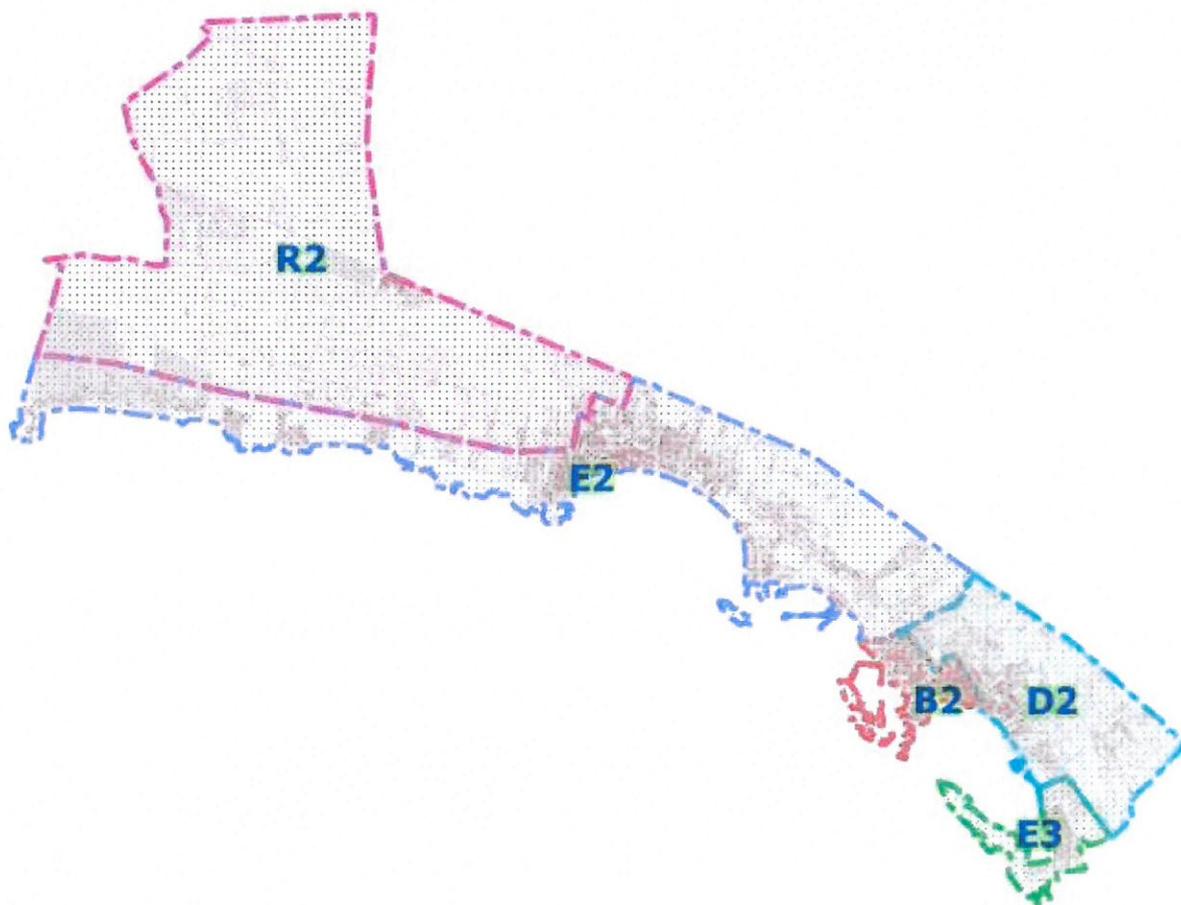
Da un punto di vista territoriale i dati sono strutturati sulla base della delimitazione del territorio comunale in zone omogenee (D.P.R. 138-98) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, nell'ambito della destinazione residenziale, che hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo,

non superiore al 50%.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio comunale vengono definite delle fasce (centrale, semicentrale, periferica, suburbana) con una precisa delimitazione geografica, al cui interno rientrano un certo numero di zone omogenee codificate e descritte attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

La Banca Dati dell'Osservatorio contiene valori espressi per unità di superficie commerciale ovvero di superficie utile, che si riferiscono rispettivamente al mercato delle compravendite, delle locazioni e riguardano le principali destinazioni edilizie esistenti (destinazione residenziale, unità immobiliari autonome o accessorie, destinazione terziaria, destinazione produttiva, destinazione commerciale).

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni Pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore, un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale. I valori elaborati sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in un "range" i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti ad una determinata tipologia edilizia per una specifica zona omogenea comunale.



In particolare, le quotazioni e le perimetrazioni OMI sono state utilizzate sia come riferimento dei valori che per la definizione delle aree omogenee di seguito descritte:

Zona OMI	Descrizione
B2	CENTRO URBANO E CITTA' CONSOLIDATA
D2	NUOVA ESPANSIONE PERIFERICA ALL'ABITATO ORIGINARIO
E2	MARINA DI BACINO GRANDE E TORRE LAPILLO
E3	MARINA DI SUD E LA STREA
R2	ZONA AGRICOLA ESTERNA ALL'ABITATO

## **2.2. METODO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO**

Il valore di un bene economico dipende sempre dallo scopo della stima. L'estimatore, prima di eseguire una valutazione, deve conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Sono diversi, infatti, i valori attribuibili a uno stesso bene, ciascuno corrispondente a uno scopo preciso.

In questo caso è evidente che lo scopo della stima è quello di indicare il valore di riferimento per la tassabilità delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Mentre il prezzo è un dato storico, perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Per la stima di un'area edificabile è possibile identificare:

- un procedimento diretto o sintetico
- un procedimento indiretto o analitico

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Nel procedimento analitico si applica il valore di trasformazione

### **2.2.1. STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO IL METODO SINTETICO**

La formula per il calcolo è la seguente:

$$VA = V_{mp} \times I_a$$

$V_{mp}$  = Valore di Mercato post-trasformazione

$I_a$  = Incidenza percentuale dell'area sul valore di edificazione

dove  $V_{mp} = V_e \times I_f \times S$

$V_e$  = valore di mercato dell'edificazione

$I_f$  = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

$S$  = Superficie dell'area

### **2.2.2. STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO IL METODO INDIRECTO**

Il metodo prevede di calcolare il valore stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

- Suolo
- Costruzione

L'incidenza dell'area sul valore dell'edificato rappresenta la quota % del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore "suolo".

Il ricorso alla "incidenza Area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti i fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore....; formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum K C c - I_p C c - P l}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

dove:

Vf = Valore medio di mercato del Fabbricato finito "fonte **O.M.I.**"

Va = Valore medio Area Edificabile

K1 = costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

K2 = oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)

K3 = contributi da versare al ritiro della concessione: costo costruzione, urbanizzazione primaria e secondaria

I<sub>ppc</sub> = Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)

Pl = Profitto lordo di un imprenditore ordinario (% su Vf)

L'utilizzo di tale metodo ha consentito di produrre una serie di schede dettagliate nelle schede (**allegato 1**) e di mappe (**allegato 2**), distinte in base:

- alla zona OMI di riferimento
- la zona urbanistica di PUG

tramite le quali è stato calcolato analiticamente l'indice di incidenza (**IA**) dell'area edificabile.

### 2.2.3. INCIDENZA AREA

Ai fini dell'individuazione di fattori di incidenza dell'area congrui da attribuire a ciascun segmento di mercato individuato si è fatto riferimento a quanto indicato dalla letteratura specifica e dalla prassi estimativa.

Ormai è comunemente accettato che il rapporto di incidenza delle aree edificabili è generalmente correlato ai valori. Questi, infatti, sono più bassi per gli ambiti territoriali più marginali e più alti per quelle con maggiori qualità territoriali, urbanistiche e di accessibilità.

L'andamento è inoltre crescente in relazione ai contesti caratterizzati da maggiore saturazione edilizia, tale da rendere più appetibili i limitati interventi edilizi che risultano ancora eseguibili. Da tale ulteriore analisi si evincono i seguenti indici d'incidenza:

tipologia	zona OMI	zona PUG	I.A. SU
residenziale Abitazioni Civili	B2 (D2)	B1	20,19%
residenziale Abitazioni Civili	D2 (B2-E2)	B3	23,22%
	D2 (E2)	C0/06	4,73%
	D2	C0/07	5,03%
	D2	C0/11	5,71%
	D2	C1/1	6,22%
	D2	C2/1	4,52%

	<b>D2</b>	C2/2	4,52%
	<b>D2</b>	C3/5	6,68%
	<b>D2</b>	C3/6	5,08%
residenziale Abitazioni Civili	<b>E2</b>	B1	11,54%
	<b>E2</b>	B2	26,93%
	<b>E2</b>	B2-SA	3,14%
	<b>E2</b>	C0/05	4,49%
	<b>E2</b>	C3/1	5,91%
	<b>E2</b>	C3/2	5,59%
	<b>E2</b>	C3/3	5,26%
	<b>E2</b>	C3/4	6,03%
residenziale Abitazioni Civili	<b>E3</b>	C0/10	4,94%
produttivo	<b>B2</b>	D7	21,86%
produttivo	<b>D2</b>	D1	13,92%
	<b>D2</b>	D7	9,34%
produttivo	<b>E2</b>	D1	13,92%
	<b>E2</b>	D5	11,54%

### 2.3. STIME VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

Alla luce di quanto appena detto, con le successive tabelle si riepilogano i calcoli del Valore di riferimento delle aree edificabili.

Le tabelle sono distinte per:

- zona OMI
- tipologia di destinazione

mentre la colonna **VRI** riporta il valore di riferimento delle aree, in base alla **SU** realizzabile (indice fondiario I.F. mq/mq).

tipologia	zona OMI	zona PUG	Valore OMI	Ind. fondiario (I.F.) mq/mq	I.A. SU	Valore di Riferimento (VRI) per S.U.
residenziale Abitazioni Civili	<b>B2 (D2)</b>	B1	1.400,00 €	1,06	20,19%	300,00 €
residenziale Abitazioni Civili	<b>D2 (B2-E2)</b>	B3	1.350,00 €	0,61	23,22%	190,00 €
	<b>D2 (E2)</b>	C0/06	1.350,00 €	0,78	4,73%	50,00 €
	<b>D2</b>	C0/07	1.350,00 €	0,52	5,03%	35,00 €
	<b>D2</b>	C0/11	1.350,00 €	1,04	5,71%	80,00 €
	<b>D2</b>	C1/1	1.350,00 €	2,08	6,22%	175,00 €
	<b>D2</b>	C2/1	1.350,00 €	0,65	4,52%	40,00 €
	<b>D2</b>	C2/2	1.350,00 €	0,65	4,52%	40,00 €
	<b>D2</b>	C3/5	1.350,00 €	0,42	6,68%	37,50 €
	<b>D2</b>	C3/6	1.350,00 €	0,55	5,08%	37,50 €
residenziale Abitazioni Civili	<b>E2</b>	B1	1.225,00 €	1,06	11,54%	150,00 €
	<b>E2</b>	B2	1.225,00 €	0,45	26,93%	150,00 €

	<b>E2</b>	B2-SA	1.225,00 €	0,45	3,14%	17,50 €
	<b>E2</b>	C0/05	1.225,00 €	0,91	4,49%	50,00 €
	<b>E2</b>	C3/1	1.225,00 €	0,56	5,91%	40,00 €
	<b>E2</b>	C3/2	1.225,00 €	0,77	5,59%	52,50 €
	<b>E2</b>	C3/3	1.225,00 €	1,01	5,26%	65,00 €
	<b>E2</b>	C3/4	1.225,00 €	0,61	6,03%	45,00 €
residenziale Abitazioni Civili	<b>E3</b>	C0/10	1.000,00 €	0,91	4,94%	45,00 €
produttivo	<b>B2</b>	D7	695,00 €	-	21,86%	- €
produttivo	<b>D2</b>	D1	448,33 €	0,40	13,92%	25,00 €
	<b>D2</b>	D7	448,33 €	-	9,34%	- €
produttivo	<b>E2</b>	D1	540,00 €	0,40	13,92%	30,00 €
	<b>E2</b>	D5	540,00 €	-	11,54%	- €

Il Valore di riferimento Indicizzato (VRI) è stato così calcolato:

$$\text{VRI} = \text{VOMI medio} \times \text{I.F.} \times \text{I.A.}$$

#### 2.4. STIMA VALORI IN BASE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (FONTE OMI)

In base ai valori resi disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono state calcolate le percentuali di rivalutazione dei valori per gli anni 2020-2016. Tale studio è dettagliato nella successiva tabella:

Tipo logia	2020			2019		2018		2017		2016
	zona OMI	zona PUG	VRI	% rivaluta zione	VRI	% rivaluta zione	VRI	% rivaluta zione	VRI	% rivaluta zione
R	<b>B2 (D2)</b>	B1	€ 300,00	1,00	300,00 €	1,00	300,00 €	0,95	284,00 €	0,96
R	<b>D2 (B2-E2)</b>	B3	€ 190,00	0,96	183,00 €	0,96	183,00 €	0,96	183,00 €	0,91
	<b>D2 (E2)</b>	C0/06	€ 50,00	0,96	48,00 €	0,96	48,00 €	0,96	48,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C0/07	€ 35,00	0,96	34,00 €	0,96	34,00 €	0,96	34,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C0/11	€ 80,00	0,96	77,00 €	0,96	77,00 €	0,96	77,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C1/1	€ 175,00	0,96	169,00 €	0,96	169,00 €	0,96	169,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C2/1 C2/2	€ 40,00	0,96	39,00 €	0,96	39,00 €	0,96	39,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C3/5	€ 37,50	0,96	36,00 €	0,96	36,00 €	0,96	36,00 €	0,91
	<b>D2</b>	C3/6	€ 37,50	0,96	36,00 €	0,96	36,00 €	0,96	36,00 €	0,91
R	<b>E2</b>	B1	€ 150,00	0,98	147,00 €	1,00	150,00 €	1,02	153,00 €	1,00
	<b>E2</b>	B2	€ 150,00	0,98	147,00 €	1,00	150,00 €	1,02	153,00 €	1,00
	<b>E2</b>	B2-SA	€ 17,50	0,98	17,10 €	1,00	17,50 €	1,02	17,90 €	1,00
	<b>E2</b>	C0/05	€ 50,00	0,98	49,00 €	1,00	50,00 €	1,02	51,00 €	1,00
	<b>E2</b>	C3/1	€ 40,00	0,98	39,00 €	1,00	40,00 €	1,02	41,00 €	1,00

	<b>E2</b>	C3/2	€ 52,50	0,98	51,40 €	1,00	52,50 €	1,02	53,60 €	1,00
	<b>E2</b>	C3/3	€ 65,00	0,98	64,00 €	1,00	65,00 €	1,02	66,00 €	1,00
	<b>E2</b>	C3/4	€ 45,00	0,98	44,00 €	1,00	45,00 €	1,02	46,00 €	1,00
R	<b>E3</b>	C0/10	€ 45,00	1,03	46,00 €	1,05	47,00 €	0,97	44,00 €	1,08
P	<b>B2</b>	D7	- €	1,00	- €	1,03	- €	1,03	- €	1,17
P	<b>D2</b>	D1	€ 25,00	1,00	25,00 €	1,03	26,00 €	0,96	24,00 €	1,14
	<b>D2</b>	D7	- €	1,00	- €	1,03	- €	0,96	- €	1,14
P	<b>E2</b>	D1	€ 30,00	1,00	30,00 €	1,03	31,00 €	1,03	31,00 €	1,16
	<b>E2</b>	D5		1,00	- €	1,03	- €	1,03	- €	1,16

## 2.5. ABBATTIMENTI

Tale studio / relazione definisce criteri generali; pertanto, di seguito, si stabiliscono i possibili fattori di riduzione, in base a specifici vincoli, all'incidenza per la realizzazione di infrastrutture / reti ed ai tempi di attuazione.

### INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO (Tempi di Attuazione)

I valori, indicati nelle tabelle precedenti, sono determinati considerando la condizione ottimale in cui il bene ricada in una zona edificabile, e quindi risulti agevolmente fabbricabile.

Per i terreni ricadenti nelle zone "C" in considerazione dei gravami procedurali connessi alla presentazione di un piano attuativo (accordo tra le parti, approvazione da parte dell'amministrazione) e delle incertezze associate al procedimento edilizio, che generano inevitabilmente un allungamento dei tempi di edificazione è stato stimato un periodo di attualizzazione di **5 (cinque)** anni.

Mentre per le zone B di completamento e quindi ad intervento diretto il periodo di attualizzazione è stato stimato in **2 (due)** anni.

Il tutto è meglio evidenziato nelle schede (**allegato 1**) e nelle mappe (**allegato 2**) che dettagliano i valori e le variazioni relative, così come riassunte nel presente paragrafo.

### VINCOLI

Nei casi in cui l'area ricada nella perimetrazione relativa ai territori costieri (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera A) sono stati definiti specifici abbattimenti, come meglio indicato nella tabella seguente:

tipologia	zona OMI	zona PUG	Valore OMI	Ind. fondiario (I.F.) mq/mq	I.A. SU	Valore di Riferimento (VR) per S.U.	vincolo territori costieri
residenziale Abitazioni Civili	<b>B2 (D2)</b>	B1	1.400,00 €	1,06	20,19%	300,00 €	NO
	<b>B2 (D2)</b>	B1	1.400,00 €	1,06	20,19%	200,00 €	SI
	<b>E2</b>	B1	1.225,00 €	1,06	11,54%	150,00 €	SI

## **2.6. ULTERIORI SPECIFICITÀ CHE INCIDONO SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI.**

---

Per le ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti vi sono, inoltre, tutta una serie di caratteristiche e specifiche dei singoli lotti edificabili che possono incidere sulla valutazione degli stessi rispetto al lotto tipo.

In questo senso esiste una nutrita casistica di situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, (quali servitù, maggiori oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ritardi per il rilascio delle concessioni edilizie, ecc.) che concorrono al decremento del valore di specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazioni una percentuale media di decurtazione del valore medio.

Tali situazioni sono evidentemente da valutare puntualmente, anche al fine di apprezzarne l'effettiva incidenza (in termini qualitativi e quantitativi) sul valore del terreno in esame.

### 3. CONCLUSIONI

Il lavoro complessivo ed ognuna delle attività descritte nel presente documento hanno comportato, inizialmente, un notevole impegno per: il reperimento dei necessari supporti informativi (banche dati grafiche ed alfanumeriche), delle inerenti nozioni giuridico-amministrative, successivamente ne sono seguite subito delle altre, non meno critiche, finalizzate alle molteplici analisi che hanno portato alla efficiente realizzazione del prodotto finale, come ampiamente esposto nelle pagine precedenti.

Tale prezioso strumento sarà il punto di riferimento indispensabile, nonché l'auspicabile motivo di garanzia che permetterà all'Ente di fornire ad ogni cittadino uno strumento per relazionarsi in modo sereno e paritetico con la Pubblica Amministrazione.

I valori determinati, indispensabili per una corretta ed equa applicazione della IMU sulle Aree Fabbricabili, sono il risultato di una serie di analisi ed elaborazioni complesse che integrano considerazioni "pratiche" basate sulla conoscenza dettagliata di reali casistiche urbanistiche similari e nozioni teoriche derivanti dallo studio scrupoloso della normativa in materia.

Tuttavia, occorre precisare come i concetti definiti ed i valori individuati nel documento debbano necessariamente essere integrati, sostenuti e completati da una efficace ed accurata attività di sportello che consentirà di approfondire ed affrontare in modo puntuale e rigoroso ogni tipo di particolare casistica.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V

Ing. Antonio Luciano Pezzuto

