

COMUNE DI MONTEPAONE

SETTORE URBANISTICA

OGGETTO: STIMA VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IMU

PREMESSE

La presente relazione riguarda la stima del valore venale delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Montepaone non ancora edificate o parzialmente edificate alla data del 1/01/2012 ai fini della applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (IMU).

Le aree edificabili oggetto dell'imposta sono individuate dall' art. 2 del D. Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni:

Come per l'ICI, per la qualificazione delle aree è necessario fare riferimento al piano regolatore generale. In base all'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, disposizione che viene espressamente richiamata dall'articolo 13 del DL. Monti (201/2011), per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera) dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione. Durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria, anche per demolizione o esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, anche nel caso in cui questa natura non sia riconosciuta dagli strumenti urbanistici.

L'Imu è dovuta se l'area è inserita in un piano regolatore generale adottato dal consiglio comunale, se non ancora approvato dalla Regione. L'articolo 36, comma 2 del decreto-legge legge 223/2006 ha chiarito che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico deliberato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi. Quindi, un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta all'imposta a prescindere dalla successiva lottizzazione del suolo.

Naturalmente, se per la caratteristica dell'edificabilità è sufficiente che essa risulti da un piano regolatore generale, la potenzialità di edificazione è maggiore quando l'area è ricompresa in un piano particolareggiato e ciò ha effetti nella determinazione del valore dell'area e della quantificazione della base imponibile. La potenzialità del suolo tanto più è attenuata quanto maggiori sono le incertezze sull'effettiva possibilità di poterlo utilizzare a scopo edificatorio.

Nonostante la questione sia dibattuta, sono soggette al tributo le aree vincolate destinate a essere espropriate. Anche se i limiti incidono sul valore del bene. Secondo la Cassazione (ordinanza 16562/2011), la qualifica di area fabbricabile non può ritenersi esclusa se esistono particolari limiti che condizionano le possibilità di edificazione del suolo. Anzi, i limiti imposti a un terreno presuppongono la sua vocazione edificatoria.

Il P.R.G. vigente disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali.

In particolare il P.R.G. disciplina:

1. la distribuzione tra insediamenti concentrati e sparsi della popolazione;
2. la specificazione del fabbisogno in termini di residenza, di posti di lavoro e di servizi;
3. l'individuazione del territorio urbanizzato;
4. l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali norme;
5. l'individuazione attraverso un piano dei servizi, delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;
6. l'individuazione delle aree e delle zone di rispetto per le vie di comunicazione;

In rapporto alle indicazioni di cui ai punti precedenti il P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee dettando per ciascuna zona precise norme sulla utilizzazione dei suoli. Dette zone sono così individuate dalla legislazione:

Zona A Le parti del territorio delimitato come centro storico ed i nuclei di interesse storico artistico, ambientale.

Zona B Le parti del territorio totalmente parzialmente edificate diverse dalla zona A è così ulteriormente classificata: **Zona B1** Le parti del territorio parzialmente edificato dotate di P.d.L. approvato

Zona Btl Le parti del territorio per le quali il Piano prevede la zona già totalmente edificata e quindi non prevede modificazioni dall'attuale stato di fatto. La zona è definita come residenziale turistica integralmente edificata.

Zona Btle Bt3 Le parti del territorio per le quali si richiede interventi coordinati per ambiti significativi.

Zone C Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali. Vi sono le C, Ctl, Ct2, Cpla e Cplb, Cta.

Zone Dcom Parti di territorio destinate a centro commerciale.

Zona FT Le parti del territorio di demanio Comunale destinata a insediamento terziario amministrativo e servizi privati.

Zona D Le parti del territorio destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali e artigianali o ad essi assimilabili e a nuovi insediamenti a carattere commerciale e relative attrezzature.

Zona E Le parti del territorio comprese nei parchi urbani e territoriali nelle quali viene mantenuta l'attività agricola.

Zona F Le parti del territorio per attrezzature ed impianti di interesse generale, pubbliche o di uso pubblico a livello intercomunale.

Aree per servizi privati

Zone balneari su aree demaniali

Zone a balneazione libera

Aree per stabilimenti balneari

Aree a supporto delle strutture alberghiere

Aree destinate a servizio di noleggio di attrezzature per sport nautici

Zone Standard* urbanistici

Zone destinate a verde privato

Zone destinate alla viabilità

Zone li area di rispetto territoriale e ferroviario

Area di rispetto cimiteriale

Zone per impianti ed attrezzature tecnologiche

Viabilità sovracomunale e comunale

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI STIMA

Le aree che in base al vigente P.R.G. del Comune di Montepaone possono essere oggetto di edificabilità risultano classificate nelle varie tavole della zonizzazione.

Dette zone ed aree edificabili sono delimitate ed individuate nelle tavole di piano e nella tavola sinottica allegata al P.R.G. da specifica retinatura o simbologia, che rimanda per quanto riguarda le possibilità edificatorie agli indici ed ai parametri urbanistici specificate dai rispettivi articoli nelle N.T.A. allegata al P.R.G. e del regolamento edilizio, sommariamente riportati nelle premesse della presente relazione.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO BASE DELLE AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 1 GENNAIO 2012

Strumenti a disposizione

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sono stati, presi in considerazione i seguenti elementi:

Rogiti di compravendita di aree similari reperiti presso il Comune

Rifedimenti, calcoli e prezzi di aree compravendute dal Comune

Prezzi di cessione delle aree fabbricabili

Prezzi derivanti da procedure espropriative;

Monetizzazioni di aree

Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento

Prezzi rilevabili o richiesti da intermediai del settore

Elementi emersi ai fini della delimitazione delle "Microzone"

Parametro di stima.

La superficie oggetto di stima riguarda:

a) St (Superficie tenitoriale), considerata come la superficie totale racchiusa dalla perimetrazione classificata dal P.R.G. relativamente alle aree prive di opere di urbanizzazione primaria e soggette a piano urbanistico preventivo (nel caso in cui la perimetrazione comprenda anche aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, la St deve comunque intendersi al netto di queste ultime);

b) Sf (Superficie fondiaria), considerata come la superficie del lotto edificabile, derivante dal frazionamento della St, al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondarie, per le zone di completamento tale superficie coincide con l'area classificata, soggetta ad intervento diretto;

Criteri di stima.

La valutazione su cui si imposta la stima consiste nella distinzione delle aree a seconda della destinazione prevalente a cui sono soggette, residenziale o produttiva e nell'ulteriore suddivisione in aree di completamento, dotate o meno di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed arredi di espansione, soggette ad intervento urbanistico preventivo

La stima come detto è da riferirsi alla data del 0. 01.20012 e a tal fine è stato considerato il valore di mercato unitario medio delle aree ubicate nella zona periferica del Capoluogo con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico, esteso alla generalità, mediante un criterio di stima per comparazione.

Il valore unitario medio delle aree è stato ricavato confrontando caratteristiche di aree di cui si conosce il prezzo, perché oggetto di compravendita in un periodo certo ed il cui valore sia atualizzabile, ponderando e considerando altri elementi disponibili e reperibili agli atti del Comune.

Dai valori ricavati calcolati e confrontati, si sono individuati poi specifici coefficienti correttivi per le aree ubicate nelle, diverse frazioni, al fine di giungere ad una valutazione che tenga nella giusta considerazione altri fattori che incidono *in* modo rilevante nella valutazione delle aree quali l'ubicazione, la classificazione urbanistica, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, i collegamenti con la viabilità, nonché le richieste di mercato;

In conclusione il valore delle aree oltre che dalla classificazione dello strumento urbanistico, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dalla ubicazione, dipende dalla presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla facilità di collegamento con le infrastrutture esistenti, dalla presenza o vicinanza di servizi ed attrezzature pubbliche e private, dalle caratteristiche: tipologiche, urbanistiche e costruttive e dalla destinazione dei fabbricati che vi si possono costruire;

Sono stati analizzati i dati relativi a n°20 atti relativi alla compravendita di alcune aree edificabili (residenziali e produttive) effettuate nel biennio 2010-2011, pervenuti al Comune ai sensi: dell'art -18 della legge 47/1985 e allegate alle istanze di permessi edilizi.

Detti atti sono stati valutati e criticati per accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà, al fine di ponderare e differenziare le condizioni che li hanno generati, in relazione alla destinazione di zona, alla capacità edificatoria alla tipologia edificabile ed a situazioni logistiche specifiche; dalla analisi sono stati scartati i valori relativi ad alcune compravendite notevolmente discordanti dai prezzi medi o influenzati da situazione particolari.

Dalla valutazione dei dati come evidenziato nei prospetti allegati sotto riportati, si ricavano i valori medi di riferimento orientativi del costo delle aree residenziali, e produttive, dotate o meno delle opere di urbanizzazione, da utilizzare per le successive valutazioni e per la determinazione dei vari coefficienti:

Analisi prezzi di cessione delle aree fabbricabili

Il Comune di Montepaone, ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28/2/1983, n.55, convertito nella legge 26/4/1983, il. 131 e dell'alt. 172 del D.Lgs 18/8/2000, n. 267, prima della approvazione del bilancio degli esercizi 2010 -2011 non ha provveduto alla verifica della qualità e della quantità delle aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie.

Verifica monetizzazione di aree

Il Comune di Montepaone in base alle vigenti norme del P.R.G., prevede le aree standard in dotazione minima stabilita dall'art.3 del D.M. 02.04.1968 n°1444 in misura di 25mq/ab. il valore delle aree in questione, eventualmente da monetizzare è stato stabilito con Deliberazione del Consiglio Comunale Euro 12.91 su mq..

Verifica incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di determinare la diversa base di valore fra aree di espansione ed aree di completamento.

Al fine di acquisire dati orientativi sulla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore delle aree edificabili nonché l'incidenza delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono cedute al Comune per gli interventi sulle aree di

espansione, si sono presi a riferimento i dati tecnico-economici relativi alcuni piani particolareggiati di iniziativa privata, recentemente approvati dal Comune.

Tale incidenza risulta alquanto diversificata, in quanto i costi, dipendono da una serie di fattori e parametri non omogenei quali:

- a) il rapporto tra la superficie territoriale (S_t) e la superficie fondiaria (S_f) o area vendibile;
- b) l'incidenza delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria quali le aree per

Tutto ciò considerato

Dall'analisi della documentazione, degli atti di compravendita, del prezzo di monetizzazione delle aree standard e per quanto nelle premesse indicato, si è addivenuto alla stima del valore delle aree ai fini IMU per come indicato nelle tabelle che allegate in copia ne fanno parte integrante e sostanziale.

Montepaone 16.06.2012

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Francesco Ficchi)