

Comune di Imola

(Provincia di Bologna)

SERVIZIO TRIBUTI

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

INDICE

Introduzione.....	3
Metodologia operativa.....	4
a) Zonizzazione.....	5
b) Indice di edificabilità.....	7
c) Destinazione d'uso consentita.....	9
d) Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili.....	11

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** *“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”*. Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *“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”*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal *“valore 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 caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Imola si estende per una superficie di Kmq.204,04 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diversi nuclei abitati, Sesto Imolese, Casola Canina, Zello, Ponticelli, S. Prospero, Fabbrica, Giardino, Sasso Morelli che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti. Oltre alle frazioni sopraccitate esiste la zona industriale, ubicata prevalentemente nei pressi del casello autostradale e lungo la Via Montanara Selice.

Date queste premesse e in base al recente sviluppo urbanistico sul territorio comunale, si è provveduto a suddividere il territorio in dodici zone principali che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, potessero essere considerati omogenee dal punto di vista commerciale. Nella individuazione di tali zone si sono verificati anche i requisiti previsti dal D.P.R. 138/98 per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo dei fabbricati e, nello specifico, il rapporto tra i valori minimo e massimo di compravendita dei fabbricati all'interno delle microzone, che il medesimo decreto impone non essere superiore a due.

Di seguito elenchiamo tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia con diversi colori al fine di favorirne l'individuazione.

Per quanto riguarda le frazioni e le lottizzazioni collinari si rimanda alla cartografia del PRG vigente nell'anno di riferimento.

ZONA n. 1: Centro

ZONA n. 2: Semiperiferia

ZONA n. 2/a: Cappuccini

ZONA n. 2/b: Viale Dante/Osservanza /Stazione

ZONA n. 2/c: Coraglia/Colombarina/Rivazza

ZONA n. 2/d: Serraglio/Di Vittorio

ZONA n. 2/e: Marconi

ZONA n. 3: Periferia (indica il valore di riferimento ove l'immobile non rientri nelle zone individuate all'interno della Periferia di seguito indicate, che hanno valori distinti)

ZONA n. 3/a: Zolino/Pontesanto

ZONA n. 3/b: Pedagna Ovest

ZONA n. 3/c: Carlina

ZONA n. 3/d: Pedagna Est

ZONA n. 3/e: Campanella/ Pontevecchio

ZONA n. 3/f: Via Suore - Via Morine – Lottizzazioni collinari

ZONA n. 4: Produttiva (all'interno della zona le valutazioni saranno basate sia sull'ubicazione del lotto che sui requisiti dimensionali e la tipologia del titolo edilizio rilasciato es. relativo ad edifici a destinazione commerciale/direzionale/alberghiero)

N.B Nel caso vi fossero aree fabbricabili aventi destinazione artigianale-industriale, al di fuori della zona produttiva indicata, saranno oggetto di valutazione separata, così come le aree edificabili ad uso residenziale ubicate all'interno della zona N° 4.

ZONA n. 5: Ponticelli

ZONA n. 6: Linaro

ZONA n. 7: Casola Canina – Giardino

ZONA n. 8: Sesto Imolese

ZONA n. 9: Sasso Morelli

ZONA n. 10: Fabbrica – San Prospero

ZONA n. 11: Zello - Selva

ZONA n. 12: Aree sparse

b) Indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato **l'indice di edificabilità**, cioè il rapporto in mq/mq tra la superficie fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri quadrati di Superficie Utile Edificabile (d'ora in poi SU) oppure in mq di Superficie Edilizia Totale (d'ora in poi SET)

SET = Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità

SU = Si vedano le schede dei differenti ambiti

L'efficacia dell'uso di questo parametro deriva dal fatto che i livelli dei prezzi di compravendita sono la diretta conseguenza della superficie Utile, ovvero della superficie realizzabile per il fabbricato che si andrà a costruire.

$$\begin{aligned}\text{Valore Imponibile} &= \text{SET} \times \text{Valore al mq. di SET} \\ &= \text{SU} \times \text{Valore al mq. di SU}\end{aligned}$$

Nella redazione dei valori di stima delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di SU o per mq di SET. Ciò consente di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione del P.R.G., poiché questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di terreno imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro di superficie territoriale.

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle **aree soggette ad esproprio per interventi di carattere pubblico**, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima "ad hoc".

Per meglio applicare i differenti indici si faccia riferimento alle precisazioni di seguito riportate:

- a) ambiti di nuovo impianto del PRG vigente. Il calcolo si effettua in m² di superficie utile: il valore indicato tiene conto degli oneri necessari per rendere effettivamente edificabile l'area e quindi in misura inferiore rispetto alle aree di completamento (righe contrassegnate da "I" nell'allegato A);
- b) Aree edificabili di completamento. I valori sono da considerarsi per m² di superficie edilizia totale. (righe contrassegnate da "III" nell'allegato A);

- c) Aree edificabili di completamento relative a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto una concessione edilizia rilasciata prima dell'entrata in vigore del nuovo PRG. Viene mantenuto il calcolo in m² di superficie utile, considerando quelli previsti al momento della concessione (righe contrassegnate da "IV" nell'allegato A);
- d) Ambiti cosiddetti Vigenti (cioè approvati e/o modificati anteriormente all'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G., del. della Giunta Provinciale di Bologna n. 488 del 17.12.2001) Viene mantenuto il calcolo in m² di superficie utile, considerando quelli previsti nei relativi piani attuativi. (righe contrassegnate da "V" nell'allegato A);

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie complessiva "concessionata", anche se inferiore alla effettiva potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.

c) destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G., nei seguenti gruppi:

- **residenziale**: si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, giacché non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;
- **direzionale, commerciale e turistico-alberghiero**: comprende le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato (a puro titolo esemplificativo: uffici, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, congressuali e fieristiche), ad attività commerciali, di servizio e alberghiere. Essendo queste tipologie diffuse su tutto il territorio comunale, si considera un unico valore.
- **artigianale e industriale**: comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è **una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori forniti semestralmente dall'Osservatorio Dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree P.e.e.p, stime effettuate per conto del Comune, perizie di stima giurate rese ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4% ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.**

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

L'Osservatorio Immobiliare è l'organo ufficiale del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio, preposto alla stima dei valori di mercato dei fabbricati e delle aree fabbricabili distinti per Comune, per anno e per zona. I dati dell'Osservatorio Immobiliari sono utili, oltre che per un confronto con dati simili reperiti presso altre fonti informative, anche per ricostruire il trend storico registrato dal mercato immobiliare nel corso degli anni.

Ulteriore parametro utilizzato per ottenere dei valori di stima congrui è stata l'**analisi dei rogiti di compravendita** derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo tutti gli anni oggetto della presente stima, sono stati utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate. Considerato che a partire dalla finanziaria anno 2002 si è reso possibile il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% sul valore determinato attraverso una **perizia di stima giurata**, si è utilizzata tale documentazione per ottenere un ulteriore parametro di rivalutazione utile a stabilire i valori venali delle aree fabbricabili.

d) Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili.

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera "oggettiva" una riduzione o diminuzione di valore, non vi sono solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come previsto dalla norma, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito illustrate.

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- **presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);**
- **presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);**
- **vicinanza di elettrodotti;**
- **lotti interclusi;**
- **oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);**
- **presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;**
- **tempi prolungati per il rilascio dei titoli edilizi per cause non imputabili al richiedente;**
- **particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi dell'Amministrazione che ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);**
- **comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.**

In particolare nelle aree assoggettate a Piano Particolareggiato preventivo incidono certamente sul relativo valore questi ulteriori elementi:

per gli ambiti definiti come "N", "V" ed "R":

- ✓ **presenza di aree a servizi eccedenti lo standard medio (per le opere di urbanizzazione come verde pubblico, parcheggi ecc.);**
- ✓ **presenza di proprietà frazionate che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico;**
- ✓ **vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);**

Sulla base della individuazione delle suddette tipologie, si considera attuabile un deprezzamento del valore venale dell'area entro un limite del 15%.

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che possano determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche. Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l'ufficio applichi automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento.