

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE PER GLI ANNI 2003/2006

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".

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs., 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, 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." In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

La lettura della norma evidenzia chiaramente che l'unico criterio di stima consentito è quello **comparativo**, cioè per confronto con i prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi caratteristiche simili (ciò viene sostenuto anche nella sentenza della Sez. V della Corte di Cassazione n.19515 del 19/12/2003 in cui si sottolinea il fatto che i parametri per la determinazione del valore di un'area edificabile sono esclusivamente quelli previsti nell'art.5, comma 5 del D.Lgs 504/92). Da tutto questo sembrerebbe escluso quindi il cosiddetto metodo **analitico** ovvero in base ai costi di trasformazione dell'area che prende in esame anche e soprattutto i costi di costruzione del fabbricato ed introduce nel calcolo variabili di difficile definizione come ad esempio il margine di guadagno dell'imprenditore che è troppo soggettivo per dare certezza sul risultato della stima e comunque, non essendo contemplato nella norma, viene escluso dalla giurisprudenza.

Quanto detto tuttavia è sufficiente per comprendere che, a differenza delle altre fattispecie imponibili previste dall'Imposta Comunale sugli Immobili, per le aree fabbricabili non esistono dati inconfutabili per la quantificazione del valore imponibile. Da questa "lacuna" giuridica nasce l'esigenza da parte dei Comuni di verificare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, con un duplice scopo:

- a) quale strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso e per gli anni successivi, con lo scopo di 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, e/o non siano previsti casi particolari nel Regolamento Comunale ICI (perizia di stima giurata, rogiti di compravendita, ecc);
- b) quale strumento di controllo per l'Ufficio Tributi, allo scopo di procedere all'accertamento dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili per le annualità pregresse

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

In sintesi, sulla base dell'art.5, comma 5 del D.Lgs 504/92, per la determinazione del valore di un'area fabbricabile bisogna avere riguardo dei seguenti criteri:

- **Zona territoriale di ubicazione**
- **Indice di edificabilità**
- **Destinazione d'uso consentita**
- **Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione**
- **Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche similari**

Per giungere ad una corretta valutazione dei valori venali delle aree presenti sul territorio del Comune di Borgo Tossignano sono state pertanto analizzati tutti i criteri sopraelencati e più in particolare:

1) Zonizzazione:

Il Comune di Borgo Tossignano fa parte della Comunità Montana della Valle del Santerno, ha una popolazione di circa 3.200 abitanti, si estende per una superficie complessiva di 29,12 Km² ed è posto nell'entroterra in zona collinare (altitudine compresa tra 73 msl e 563 msl), a ca. 12 Km dalla città di Imola e dalla SS. 9 via Emilia. Il territorio è ricompreso nella regione storico-geografica della Romagna tra le Province di Bologna e Ravenna. E' confinante con i Comuni di Fontanelice (BO), Casalfiumanese (BO), Casola Valsenio (RA), Imola (BO) e Riolo Terme (RA) ed è composto, oltre che dal capoluogo, dalle frazioni di Codrignano, Riviera e Tossignano.

In virtù quindi dell'estensione e della conformazione territoriale, nonché delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie e viste le disposizioni dello strumento urbanistico vigente approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 370 del 5.11.2001; si è valutato di utilizzare due zone censuarie omogenee sia per le aree a destinazione residenziale, sia per quelle a destinazione terziaria/commerciale o artigianale/produttiva.

2) Edificabilità

Come noto esiste un indice che esprime la capacità edificatoria di un terreno fabbricabile. Tale indice, espresso in taluni casi in mq/mq ed in altri in mc/mq, è definito **indice di edificabilità** .

SU (superficie utile) = **ST** (superficie territoriale) X **UT** (indice di edificabilità (mq/mq) o utilizzazione territoriale)

ossia

VT (volume totale) = **ST** (superficie territoriale) X **UT** (indice di edificabilità (mc/mq) o utilizzazione territoriale)

E' chiaro pertanto che il valore commerciale di un'area edificabile dipende fortemente da tale indice e ne è strettamente collegato esprimendo appunto la potenzialità edificatoria del terreno stesso. Se , ad esempio, si prende come valore di riferimento quello espresso per mq./SU (dove SU= Superficie utile, ovvero la superficie reale del fabbricato finito) è chiaro che il valore complessivo dell'area varia al variare dell'indice di edificabilità e ciò è dimostrato dalla seguente formula matematica:

a)Per indici di edificabilità espressi in mq/mq (superficie):

Valore imponibile = Superficie Utile X Valore €/mq di SU

b) Per indici di edificabilità espressi in mc/mq (volume):

Valore imponibile = $\frac{\text{Volume Totale} \times \text{Valore €/mq di SU}}{3}$

Dopo avere analizzato le NTA (Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG vigente e valutato le caratteristiche delle zone omogenee a destinazione residenziale “B” e “C” e di quelle a destinazione produttivo-terziario “D” si è pertanto deciso di utilizzare per il calcolo del valore imponibile dell’area edificabile il valore espresso €/mq di Superficie Utile al fine di rendere omogenei i valori anche nei casi in cui a parità di indice edificatorio ci dovessero essere problemi di morfologia del terreno ad impedire lo sviluppo totale della totale capacità edificatoria dell’area stessa.

E’ inoltre necessario sottolineare che questo calcolo non è valido per le aree soggette ad esproprio.

3) 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 esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio e pubblici esercizi, funzioni di servizio pubblico o privato, attività sociali, culturali, artistiche, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie e professionali, attività di ristorazione, ricreative e di spettacolo alberghiere e di soggiorno temporaneo, attività direzionali finanziarie e assicurative, mostre depositi e magazzini di superficie non superiore a mq 150, attività artigianali di servizio alla residenza e alle persone (barbiere, parrucchiere, lavasecco, riparazioni di calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai e simili, etc.) con una superficie utile massima uguale o inferiore a mq 150,
- **artigianale produttivo industriale e terziario:** comprende le aree destinate ad attività artigianali, industriali, terziarie e commerciali, attività artigianali di servizio, attività artigianali e industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti, attività di lavorazione, di trasformazione e di conservazione dei prodotti dell’agricoltura e della zootecnia, magazzini, depositi, frigoriferi, silos, rimesse, attività di trasporto, centri di raccolta esplicitamente previsti, attività commerciali all’ingrosso ed artigianato di servizio, attività annonarie, commerciali all’ingrosso, commerciali di vicinato (alimentari e non) di superficie massima di vendita di mq 150, attività commerciali non alimentari di tipologia medio piccole (superficie di vendita da mq 151 a mq 800) e/o medio grande (superficie di vendita da mq 801 a mq 1500), attività ricreative, attività sportive, associazionismo di promozione sociale/culturale, attività amministrative, terziarie, informatiche, televisive, multimediali, servizi pubblici e privati, attività ricettive ed alberghiere.

4) 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 possibile 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 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, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- ritardi dimostrati sui tempi di rilascio delle concessioni edilizie;
- particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi non imputabili al soggetto attuatore 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:

- incidenza dell'indice territoriale. Occorre in tal senso valutare specificatamente i casi in cui si verifica un diverso rapporto tra quantità edificatorie consentite e quantità di terreno da mettere a disposizione del Comune;
- presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo - per le opere di urbanizzazione (verde pubblico, parcheggi ecc.);
- presenza di più proprietari che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico;
- particolari tipologie costruttive consentite (condominiale o a villino monofamiliare);
- vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);

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 (il valore di riferimento per mq di superficie utile sarà comunque compreso tra il valore minimo e quello massimo riportato nella tabella di riferimento dei valori).

Eventuali riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione, e tenendo conto degli oneri derivanti dalle convenzioni stipulate con il Comune

Per contro tutte le altre situazioni che non presentano oggettivi e validi motivi per applicare la riduzione si ritiene corretto siano considerati ordinariamente e nei confronti degli stessi l'ufficio applichi automaticamente il valore venale massimo determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento.

5) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche similari

Al fine di rendere omogenei i valori applicati dal Comune, si sono analizzati gli atti di compravendita delle aree di Borgo Tossignano negli anni compresi tra il 1997 ed il 2005 con particolare attenzione relativamente a quelli eseguiti dall'Amministrazione Comunale anche nei casi di aste o espropri. Tali atti hanno permesso di individuare i valori medi di mercato per gli anni di riferimento e per le diverse destinazioni d'uso consentite.

Sono stati analizzati inoltre i valori stabiliti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili già edificati sia a destinazione residenziale che terziaria e produttiva. Da tale analisi si evidenzia che i valori stimati sono congrui con l'incidenza dell'area sul valore dell'immobile finito sulla base degli elementi utili per effettuare la stima con il cosiddetto metodo analitico. A tale scopo sono state utilizzati dati relativi ai costi di costruzione di Superficie Lorda Vendibile di cui alle seguenti fonti:

- a) listino CCIA
- b) ufficio territorio
- c) prezziario tipologie edilizie (ediz. DEI)

I dati dell'Osservatorio Immobiliare sono stati inoltre confrontati con i dati relativi ai Comuni limitrofi per valutarne analogie ed eventuali corrispondenze o differenze.

6) Frazioni di Codrignano e Tossignano

- Per la frazione di **Codrignano** è previsto un decremento di valore pari al 10% in relazione alla tabella dei valori di riferimento in calce alla presente relazione.
- Per la frazione di **Tossignano** è previsto un decremento di valore pari al 20% in relazione alla tabella dei valori di riferimento in calce alla presente relazione.

7) Aree Sparse

Sono quelle zone di territorio non comprese nei centri abitati dove vengono eseguiti lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, ovvero ristrutturazioni che non permettono di mantenere l'uso della rendita catastale per il calcolo dell'ICI. In questi casi bisogna moltiplicare la quantità di mq. di Superficie Utile presente nella Concessione edilizia e nel relativo progetto per il valore minimo desunto dalle tabelle di riferimento. E' possibile, dove ricorrano particolari condizioni di deprezzamento (sempre motivate), ridurre questo valore di un ulteriore 20%.

Valori anni 2003-2006

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i seguenti valori minimi e massimi per le aree fabbricabili con riferimento al 1 gennaio 2006.

Si sottolinea che per la valutazione delle aree, il valore minimo è da utilizzarsi esclusivamente in riferimento ad aree di espansione non urbanizzate e con comprovati motivi di deprezzamento.

RESIDENZIALE

<i>Anno</i>	<i>Valore = € x mq. di Superficie Utile</i>
2003 minimo	220
2003 massimo	275
2004 minimo	236
2004 massimo	295
2005 minimo	250
2005 massimo	315
2006 minimo	288
2006 massimo	360

PRODUTTIVO

<i>Anno</i>	<i>Valore = € x mq. di Superficie Utile</i>
2003 minimo	56
2003 massimo	96
2004 minimo	60
2004 massimo	100
2005 minimo	64
2005 massimo	106
2006 minimo	64
2006 massimo	106

I valori sopra determinati sono riferiti all'anno 2006 e rappresentano il valore in comune commercio al 1° gennaio determinato avendo a puntuale riferimento tutti i citati criteri previsti dall'art.5, comma 5 del D.Lgs. 504/92

Per gli anni precedenti (2003-2004-2005) è stata eseguita la stessa procedura di valutazione, determinando ad ogni singola epoca, il valore venale al 1° gennaio dell'anno di riferimento, evitando pertanto aggiornamenti automatici non previsti dal sopraccitato comma e di conseguenza impropri e quindi basati esclusivamente sull'effettiva tendenza del valore venale accertato.

L'incaricato alla stima
(Dott. Giovanni Cannamela)