Nuovo Circondario Imolese
Ufficio Tributi associato

Comune di Imola

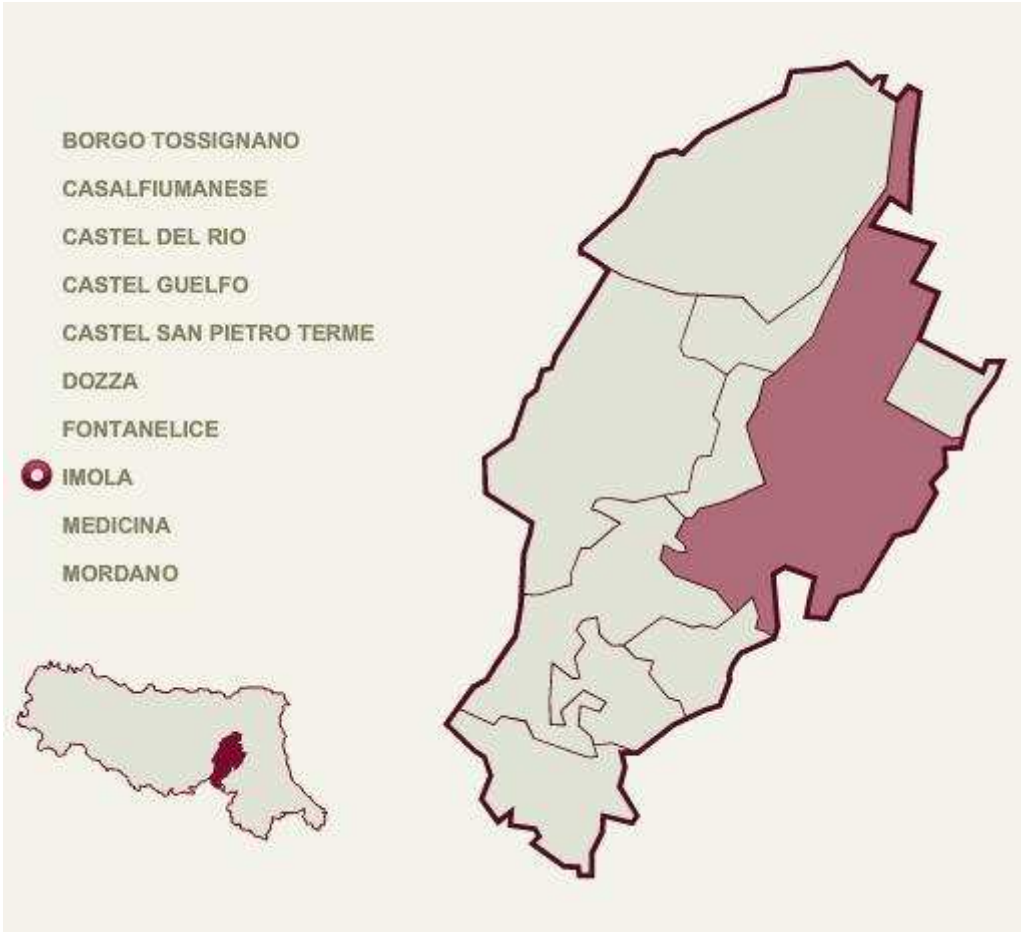
SERVIZIO TRIBUTI

RELAZIONE DI STIMA INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL’IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI

****

ANNO DI RIFERIMENTO 2015

ALLEGATO “B” alla Delibera di Giunta Comunale N. 92 del 19/05/2015



La presente relazione generale contiene i criteri di stima da utilizzarsi per il calcolo dei valori da attribuire alle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione della nuova Imposta Municipale Unica (IMU).

Relativamente al territorio del Comune di Imola, la presente perizia definisce i valori di riferimento per l’anno 2015; le zonizzazioni, già adottate per gli anni precedenti, conseguenti all’adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale, tutt’ora in vigore, vengono in gran parte confermate ad eccezione della zona “stazione” che è stata separata dalle zone “viale Dante-Osservanza” accorpate a sua volta con la zona “Cappuccini” per omogeneità di caratteristiche. In particolare si riconfermano i presupposti di comparazione dei valori, in funzione delle nuove definizioni e dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo.

Con riferimento agli strumenti urbanistici, permane la situazione dell’anno 2014, ovvero, oltre al PRG vigente, con Delibera CC n. 41 del 27/03/2013, sono stati adottati il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) ed il *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE) entrambi efficaci agli effetti dell’applicazione dell’IMU.

I valori tabellari vengono rivisti in funzione dell’andamento del mercato immobiliare che tende ancora al ribasso rispetto agli anni precedenti. Soprattutto sembra evidente che il calo sia imputabile ad una ulteriore riduzione del valore dei terreni edificabili rilevato l’immutato andamento dei costi di costruzione.

Ambiti urbanizzati

Come previsto dalla Relazione Generale, per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, viene determinato sulla base dell’art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, avendo riguardo dei seguenti aspetti:

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.

La definizione del valore venale, così come prescritto dalle norme vigenti in materia, individua un valore unitario, espresso in €/mq, applicando una procedura estimativa analitico-comparativa dei prezzi medi di riferimento praticati nel mercato immobiliare di Imola, relativamente ad aree fabbricabili, in condizioni di ordinarietà, giudicate analoghe e simili per elementi oggettivi.

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, Selva, Zello, Ponticelli, S. Prospero, Fabbrica, Giardino, Sasso Morelli che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti, alle quali si aggiungono, di più recente formazione, alcune lottizzazioni collinari. Oltre a quest’ultimi, si evidenzia la presenza di una vasta zona industriale - artigianale, sviluppata nella parte nord del comprensorio nei pressi del casello autostradale e lungo la Via Montanara Selice.

Tenuto conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, ed in base allo sviluppo urbanistico del territorio comunale, lo stesso viene suddiviso in undici zone omogenee principali di seguito riportate:

ZONA n. 1: Centro

ZONA n. 2: Semiperiferia

ZONA n. 2/a: Cappuccini/ Viale Dante/Osservanza

ZONA n. 2/b: Stazione

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

ZONA n. 2/d: Serraglio/Di Vittorio

ZONA n. 2/e: Marconi

ZONA n. 3: Periferia

ZONA n. 3/a: Zolino/Pontesanto

ZONA n. 3/b: Pedagna Ovest

ZONA n. 3/c: Carlina/nuovi ambiti PSC

ZONA n. 3/d: Pedagna Est

ZONA n. 3/e: Campanella/ Pontevecchio

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

ZONA n. 4: Industriale-artigianale

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

Rispetto all’anno 2014, si è ritenuto di separare dalla zona Stazione quella Viale Dante/Osservanza, per accorpare quest’ultima alla zona Cappuccini, considerate le caratteristiche omogenee delle unità immobiliari.
Vengono individuate per ogni zona omogenea i valori di riferimento per le destinazioni ammissibili, meglio specificate al punto c).

Casi Particolari

Ambiti previsti dal precedente prg non ancora presentati o non convenzionati
Relativamente agli ambiti di trasformazione già inseriti nel vigente PRG non ancora presentati o non convenzionati, identificati con un asterisco, sono regolamentati dall’art 1.3.4 comma 14, norma transitoria che prevede la possibilità di attuarli indipendentemente dalla adozione del POC (ambiti AR.N*, ASP_AN1*/AN2*/CN1*). Per le aree comprese in tali ambiti, i valori di riferimento sono quelli della zona omogenea di riferimento in cui sono compresi.

Aree fabbricabili non comprese nella zonizzazione
Con riferimento alle aree non comprese nelle zone precedentemente individuate, i valori di riferimento sono quelli della zona o della frazione più prossima, apportando le opportune variazioni a seconda della tipologia di fabbricato.

Destinazioni d’uso con quotazioni non rilevate sul mercato
Nel caso in cui una zonizzazione fosse sprovvista di quotazione rispetto una specifica destinazione d’uso (indicata in tabella con la sigla “n.d.”), in quanto non rilevabile dalle indagini di mercato in fase di stima, il valore di riferimento sarà desumibile dalla zona più vicina con stessa destinazione di valore minore.

b) Indice di edificabilità

Dopo l’adozione del PSC e del RUE l’indice di edificabilità per tutte le aree edificabili sia per ambiti di nuova progettazione che di completamento, è espresso in mq di SU, quindi, per Imola, a partire dal marzo 2013, per l’imposizione fiscale ai fini IMU non sarà più prevista la SET ad eccezione delle aree edificabili di completamento già concessionate, classificate nella tabella dei valori in *categoria III.*

Valore Imponibile = SU x Valore al mq. di SU

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

1. ***Categoria I*** Ambiti nuovo impianto disciplinati da schede di RUE adottato (N o R) o derivati dal PRG vigente. Il calcolo si effettua in m^2 di superficie utile SU (il valore indicato tiene conto degli oneri necessari per rendere effettivamente edificabile l’area; *e quindi in misura inferiore rispetto alle aree di completamento);*
2. ***Categoria II*** Ambiti urbani consolidati. AUC - ASP (ex aree di completamento Ba-Bb-Bc -:- Da–Db-Dc) I valori sono da considerarsi per m^2 di superficie utile - SU.
3. ***Categoria III*** Ambiti urbani consolidati relativi a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto un permesso di costruire rilasciato con il PRG prima dell’adozione del RUE (aree di completamento Ba-Bb-Bc), viene mantenuto il calcolo in m^2 di superficie edilizia totale SET;
4. ***Categoria IV*** Ambiti *Vigenti* relativi ad aree già previste da PRG denominate V, tali aree sono in esaurimento (al completamento diventeranno AUC residenziali o ASP produttive), i valori sono da considerarsi per m^2 di superficie utile - SU.
5. ***Categoria V*** Ambiti *aree urbanizzabili* PSC relativi ad aree urbanizzabili che a seguito di inserimento nel POC attuabili previa presentazione di PUA, i valori sono da considerarsi per m^2 di superficie territoriale (ST).

c) Destinazione d’uso consentita

Le destinazioni d’uso sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal PRG - RUE, nei seguenti gruppi:

- ***Residenziale;***
- ***Commerciale;***
- ***Direzionale e turistico-alberghiero (Terziario);***
- ***Artigianale e industriale (Produttivo).***

Per ogni zona omogenea identificata, sono stati rilevati i corrispondenti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili in funzione della specifica destinazione.
Rispetto all’anno precedente si è ritenuto congruo suddividere la destinazione Commerciale e Direzionale turistico-alberghiero, così come riportato dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia dell’Entrate, Istituto di riferimento nazionale per le valutazioni immobiliari, che sarà riferimento anche della nuova base imponibile catastale.

d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione

La valutazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili tiene sempre conto dei luoghi oggetto di stima ed in particolare del loro livello di urbanizzazione.

e) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Andamento del mercato immobiliare in ambito nazionale

L’Istat nelle proprie stime rileva che “*Nel I trimestre 2014, dopo due anni di variazioni negative in tutti i comparti immobiliari, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale, registrano nuovamente valori positivi.*
La variazione tendenziale delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà nel complesso del settore immobiliare è pari a +1,3% (-10,3% nel I trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012); quella per passaggi di immobili ad uso abitazione è del +1,5% (-10,3%) e quella relativa ai trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico è del +1,6% (-10,1%).
Nel I trimestre 2014 sono 140.716 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,1% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (131.072), il 6,3% unità immobiliari ad uso economico (8.860) e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (784)” (fonte www.istat.it/it/archivio/134579)
“Nel III trimestre del 2014 il mercato immobiliare riprende a crescere, segnando un +3,7% sul III trim 2013 dopo la battuta d'arresto del II trimestre. Nei primi nove mesi dell'anno, la crescita è dello 0,4% rispetto allo stesso periodo del 2013 (425.975 le convenzioni rogate).
Rispetto al III trimestre del 2013, segnali di miglioramento si registrano sia nel comparto immobiliare ad uso abitazione ed accessori (+3,7%), sia nel comparto economico (+4,8%).
Nel III trimestre del 2014 il 93,4% delle convenzioni (124.510) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,0% unità immobiliari ad uso economico (7.971) e lo 0,6% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (784).” (fonte www.istat.it/it/archivio/146879).

Nonostante le compravendite siano in lieve ripresa, si rileva, da quanto pubblica on line Casa24 del Sole 24 Ore il 03 lug 2014, che “*Continua il trend negativo del mercato immobiliare, che sposa oggi compravendite in lieve ripresa e prezzi ancora in calo. È quanto emerge dai dati Istat sull'andamento dei prezzi delle case in Italia nel primo trimestre del 2014. Sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2013. L'Istat conferma quindi la tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto da oltre due anni. Anche se la crisi del settore immobiliare risale a ben prima… La flessione congiunturale è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,8%) sia, in misura più lieve, di quelle nuove (-0,1%). I cali congiunturali risultano in progressiva attenuazione rispetto a quelli rilevati nei trimestri precedenti. Nel quarto trimestre 2013 l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito dell'1,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2012. Tre mesi prima il calo era stato dell'1,2% rispetto*

al trimestre precedente (-5,3% in un anno)……Con le stime preliminari del primo trimestre 2014, la riduzione dei prezzi delle abitazioni registrata dall'indice Istat dal 2010 (anno base dell'indice) si attesta al -10,4%. Questa riduzione è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 15%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove risulta lievemente positiva (+0,8%).

Andamento del mercato immobiliare ad Imola

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Imola mostra che su base annua i prezzi sono in calo (-4/6%). La zona omogenea che evidenzia il maggior deprezzamento immobiliare è il Centro Storico con il 6%. Si rileva invece un andamento pressoché stabile per alcune zone omogenee di periferia e nelle frazioni. Per quanto riguarda il Commerciale si registra un incremento di circa un 5% nelle zone di semiperiferia a scapito di un calo indicativo della stessa percentuale per la zona centrale.
Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Area Industriale, Centro Storico, Pedagna, Sesto Imolese. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 486 annunci tra affitto e vendita.

Valori Anno 2015

Aree urbanizzate “RUE”

Verificato l’andamento del mercato, così come desunto dalle quotazioni dell’OMI del I trimestre 2013 ed il I trimestre 2014, è possibile determinare la variazione percentuale del valore immobiliare unitario. Tale variazione percentuale verrà, successivamente, applicata ai valori indicati nella tabella relativa all’anno 2014, considerando un andamento costante del mercato.

Per estrarre il valore dell’area dal valore di compravendita si moltiplica il valore unitario dell’immobile per la percentuale di incidenza dell’area, calcolata tenendo conto dei costi generali di trasformazione ovvero il costo delle opere edili comprensivo degli oneri di concessione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interessi passivi sull’anticipazione del capitale, oneri fiscali e profitti dell’Imprenditore.

Valore area nuda = valore unitario di vendita immobile x percentuale incidenza area

Applicando la formula per il calcolo del valore dell’area nuda delle diverse zone del territorio comunale, si desume che il valore unitario di mercato degli immobili, distinto per destinazione d’uso, moltiplicato per la percentuale di incidenza dei costi di trasformazione, per le diverse destinazioni (pressoché invariata negli anni e diversa tra la zona del centro storico, le zone di semiperiferia e periferia) determina un valore dell’area nuda avente una variazione percentuale proporzionale al valore medio dell’immobile.
Rilevati i valori desunti dall’OMI dei vari anni, comparando le sue microzone con le zone omogenee definite dal Comune ai fini IMU, è possibile attribuire la variazione percentuale sul valore dell’area nuda, rispetto all’anno 2014, distinte per zona e destinazione d’uso, come di seguito elencato:

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo
CENTRO	-6%	-6%	-6%	non determinato
CAPPUCCINI	-5%	+5%	-5%	non determinato
VIALE DANTE - OSSERVANZA - STAZIONE	-4,5%	-5%	-4%	non determinato
CORAGLIA - COLOMBARINA - RIVAZZA	-4%	+5%	invariato	non determinato

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo
SERRAGLIO - DI VITTORIO	-4,5%	invariato	invariato	invariato
MARCONI	-4%	+5%	invariato	non determinato
ZOLINO - PONTESANTO	invariato	invariato	invariato	non determinato
PEDAGNA OVEST	invariato	invariato	invariato	non determinato
CARLINA – CARLINA PSC	invariato	invariato	non determinato	non determinato
PEDAGNA EST	invariato	invariato	invariato	non determinato
CAMPANELLA PONTEVECCHIO	invariato	invariato	invariato	non determinato
ZONA COLLINARE – VIA MORINE – VIA SUORE – RONCAGLIE PSC	invariato	invariato	non determinato	non determinato
ZONA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-4,5%	invariato	invariato	invariato
PONTICELLI	invariato	invariato	non determinato	non determinato
LINARO	invariato	invariato	non determinato	non determinato
CASOLA CANINA – GIARDINO	invariato	invariato	non determinato	non determinato
SESTO IMOLESE	invariato	-6%	non determinato	invariato
SASSO MORELLI	invariato	-5,5%	non determinato	invariato
FABBRICA – SAN PROSPERO	invariato	non determinato	non determinato	non determinato
ZELLO – SELVA	invariato	non determinato	non determinato	non determinato

Aree urbanizzabili “PSC”

Come indicato nella relazione generale, il valore imponibile attribuito ai nuovi ambiti urbanizzabili territoriali previsti nel PSC, è indicato nella tabella alla Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Nel momento in cui tali aree saranno comprese nel POC, momento in cui le aree acquisiscono potenzialità edificatoria, il valore imponibile sarà quello indicato nella tabella alla Categoria I Ambiti nuovo impianto, secondo la zona di riferimento.

Relativamente agli ambiti previsti dal precedente PRG non presentati o non convenzionati, inseriti nel PSC ed attuabili esclusivamente a seguito di inserimento nel POC, (non beneficiano della norma transitoria), i valori imponibili sono quelli indicati nella tabella Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Come indicato nella relazione generale, nel caso in cui venisse accertato un valore di compravendita di aree urbanizzabili superiore a quanto previsto dalla delibera, tale valore verrà preso a riferimento come base imponibile IMU.

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.

Geom. Roberto Lelli
Geom. Katia Romagnoli