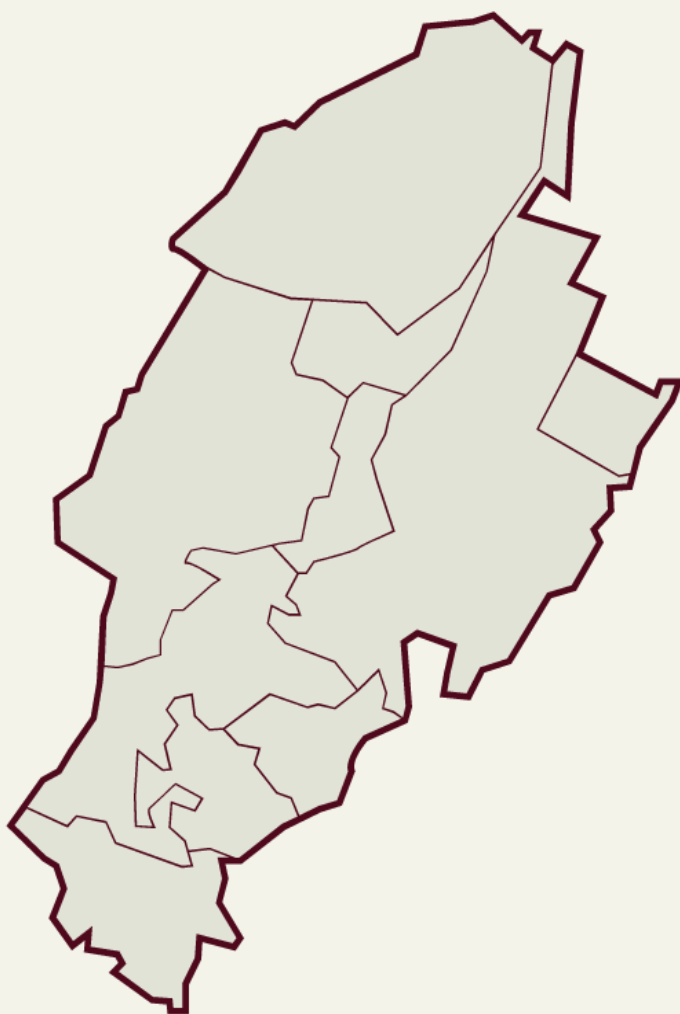




**CRITERI GENERALI INERENTI LA DETERMINAZIONE DEI  
VALORI DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
SUGLI IMMOBILI**

Adottati con atto della Conferenza dei Sindaci del Circondario n. 38 del 15/05/2013

- BORGIO TOSSIGNANO
- CASALFIUMANESE
- CASTEL DEL RIO
- CASTEL GUELFO
- CASTEL SAN PIETRO TERME
- DOZZA
- FONTANELICE
- IMOLA
- MEDICINA
- MORDANO



## INDICE

Premessa	3
Metodologia operativa	4
Ambiti urbanizzati e Ambiti urbanizzabili	5
Definizione dei valori riferiti alle aree urbanizzate	7
A) Zonizzazione territoriale di ubicazione	7
B) Indice di edificabilità	7
C) Destinazione d'uso consentita	8
D) Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore delle aree fabbricabili	8
E) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e determinazione dei valori di riferimento delle aree	9
Definizione dei valori riferiti alle aree urbanizzabili	10
Revisione periodica dei valori e andamento generale del mercato immobiliare	11

## Premessa

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i criteri di riferimento e valutazione delle aree fabbricabili e degli ambiti urbanizzabili, ai fini dell'applicazione della nuova *Imposta Municipale Unica* (IMU), anticipata in via sperimentale già per il 2012 dall'art. 13 del DL 201/2011 convertito con Legge 214/2011. L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti.

L'avvio dell'Ufficio Associato Tributi del Nuovo Circondario Imolese, con l'obiettivo tra l'altro di omogeneizzare i criteri di valutazione commerciale delle aree edificabili di vecchia e nuova adozione, ha tuttavia posto la necessità di integrare fra loro i regolamenti dei singoli Comuni e conseguentemente anche i criteri precedentemente adottati da ciascun Ente.

Si è inoltre reso indispensabile effettuare alcune integrazioni, conseguenti all'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. L'adozione del nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e del nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE), agli effetti dell'IMU assumono efficacia infatti già a far corso dalla data di adozione per ciascun Comune. Se la sola delimitazione di un'area nel PSC ne definisce una potenziale e futura possibile edificabilità, a rendere tali aree effettivamente edificabili, sarà poi l'adozione del *Piano Operativo Comunale* (POC), il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, è lo strumento urbanistico generale che individua e disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni.

Conseguentemente è stato quindi necessario introdurre i presupposti di comparazione e trasposizione dei valori delle aree edificabili dal PRG al PSC-POC-RUE, in funzione dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo, rispetto a quelli di riferimento del precedente strumento urbanistico. Per effetto transitorio e di contemporaneità dei nuovi strumenti urbanistici con quelli previggenti, nonché per dare continuità ed omogeneità ai valori delle singole zone, si è ritenuto di ricondurre gli ambiti urbanizzati ai valori riferiti alle zonizzazioni già precedentemente individuate, mentre di ricondurre gli ambiti urbanizzabili, ai *Valori Agricoli Medi* (VAM) con l'applicazione delle opportune parametrizzazioni necessarie.

In merito infine alla revisione dei valori, riferiti ai singoli Comuni del Nuovo Circondario Imolese si dovrà provvedere ad effettuare l'aggiornamento annuale delle tabelle di riferimento, secondo quanto indicato dalla presente relazione e tenuto conto dell'andamento del mercato.

## Metodologia operativa

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”.

Non esistendo valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che costituiscano un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta, secondo 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”

La normativa sopra richiamata, offre quindi le indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato. Qualora l'oggetto di valutazione non debba essere un terreno libero, ma un terreno in corso di edificazione, o parzialmente edificato, oppure si tratti di area soggetta a riqualificazione urbana, occorre tenere conto delle seguenti possibili situazioni e delle rispettive opportune valutazioni **che sono applicabili ad entrambi gli ambiti**.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area a seguito di **demolizione di fabbricato**, oppure di **interventi di recupero** a norma della legge 5 agosto 1978 n. 457, articolo 31 comma 1 lettere: c) – *restauro e risanamento conservativo*, d) -*ristrutturazione edilizia*, e) -*ristrutturazione urbanistica*, così come ridefinito dall'art. 3 DPR 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

In caso di **fabbricato in corso di costruzione**, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettivo utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

In caso di **aree parzialmente edificate** già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie dell'area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

Nel caso di ruderi o fabbricati parzialmente demoliti censiti al catasto con categoria **F/2 - Unità collabenti**, gli stessi non sono considerati ai fini fiscali in quanto esenti da rendita. Qualora tuttavia le norme urbanistiche ne consentano il recupero o la trasformazione, essi sono da intendersi assoggettabili ad imposizione ICI/IMU come aree edificabili. Essi saranno valutati ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, sulla base del valore venale in funzione della loro reale capacità edificatoria.

Con la Legge regionale 20 del 2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", il governo del territorio è stato profondamente innovato nei contenuti e nelle forme. I Piani Regolatori Generali comunali, sono stati infatti modificati nelle caratteristiche e nelle procedure e i contenuti sono stati scorporati in tre nuovi strumenti di pianificazione generale: i Piani Strutturali Comunali (PSC), i Piani Operativi Comunali (POC) e i Regolamenti Urbanistico Edilizi (RUE). Anche ai fini della valutazione immobiliare dei suoli, si è perciò reso necessario effettuare una trasposizione dei valori delle aree edificabili, dal PRG al PSC-POC-RUE, e si reso necessario compiere una distinzione fra gli ambiti urbanizzati e gli ambiti urbanizzabili.

**1) AMBITI URBANIZZATI:** Essi comprendono il Centro storico, gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, commerciale/**terziario** e anche le aree soggette a convenzione urbanistica da attuarsi secondo le norme previgenti all'adozione del PSC in coerenza con il medesimo. Sono compresi anche gli ambiti di riqualificazione in quanto già edificati per quanto attiene la disciplina di intervento attuabile fino al momento di inserimento dell'ambito nello strumento operativo comunale (POC): per quelli già edificati, quale base imponibile ai fini ICI, si fa riferimento alla rendita catastale degli edifici. **Gli** ambiti disciplinati dal RUE sono articolati per diverse tipologie, indice di edificabilità e prescrizioni specifiche.

Per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, viene 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, occorre tenere conto delle indicazioni fornite dalla legge ed adottare dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili. Si rimanda al successivo capitolo a pagina 7.

**2) AMBITI URBANIZZABILI:** Essi comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/**terziaria** o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PRG non sono mai state attuate, fatto salvo il periodo transitorio, se previsto dalle norme generali del PSC, con facoltà, di presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sulla scorta delle norme urbanistiche previgenti l'adozione del PSC.

Per quanto riguarda gli ambiti urbanizzabili, la nozione di edificabilità delle aree è stata controversa ed oggetto anche di pareri difformi circa la loro assoggettabilità al tributo. Ad oggi tale questione deve essere considerata superata in quanto il territorio "urbanizzabile", a norma del PSC presenta una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno, e pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'articolo 53 Cost. in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio

economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008). A queste conclusioni è giunta anche la Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per l'Emilia Romagna (deliberazioni n. 9/2009/PAR – 1/2010/PAR). Anche l'ANCI con proprio parere in data 26 marzo 2012 prot. 46 si è pronunciata per l' assoggettabilità all' IMU delle parti di territorio urbanizzabile.

In corso di adozione del PSC e del RUE ma fintanto che il POC non è approvato, non è possibile quantificare un parametro certo di edificazione, ma soltanto computare un valore di mercato riferito alla possibile e futura probabile potenzialità edificatoria delle aree. Considerati i tempi del PSC (15 anni) e quelli del POC (5 anni), occorre tenere conto che non tutte le aree saranno effettivamente rese edificabili dal POC, in quanto detto *Piano Operativo Comunale* ha la finalità e lo scopo di rispondere alle esigenze ed ai fabbisogni, reali, di nuovi insediamenti edilizi. Occorre quindi valutare i tempi di trasformazione del territorio e la possibilità che un area con vocazione edificatoria resti per l'intero corso di validità del PSC, agricola, o permanga improduttiva e tenuta a disposizione.

In merito alle aree comprese nel PSC ma non nel POC, si ritiene quindi opportuno utilizzare quale valore di riferimento il *Valore Agricolo Medio* (VAM) riferito al seminativo, determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, opportunamente incrementato da coefficienti stabiliti dai singoli Comuni in relazione alle possibili destinazioni e per aree omogenee. Qualora tuttavia vi fossero o dovessero essere trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli derivati dal VAM, la base imponibile non potrà comunque essere inferiore ai corrispettivi di compravendita risultanti dagli atti notarili. Nel momento in cui le stesse aree saranno comprese nel POC, ed assumeranno una edificabilità definita, per le stesse saranno applicabili i criteri degli ambiti urbanizzati.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici tributi, uno strumento atto alla definizione dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

# Definizione dei valori riferiti alle aree urbanizzate

## A) Zonizzazione territoriale di ubicazione

Il territorio del Nuovo Circondario Imolese, comprende dieci Comuni, Imola, Castel San Pietro Terme, Dozza, Medicina, Castel Guelfo, Mordano, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio, si estende per una superficie di Km<sup>2</sup> 784 ed ha una popolazione di circa 130 mila abitanti.

All'interno di ciascun Comune si procederà all'individuazione delle aree omogenee con riferimento alle zonizzazioni già definite per l'ICI/IMU. Nelle relazioni estimative riferite a ciascun ambito territoriale comunale si farà perciò riferimento principalmente alle caratteristiche già individuate.

Considerato che i principi per la definizione dei valori sono gli stessi per tutti i Comuni del Nuovo Circondario, riguardo le aree aventi caratteristiche analoghe, ed in merito alle aree confinanti, (ad es. il polo produttivo San Carlo che interessa più comuni), sarà necessario valutare l'adozione di parametri correttivi e criteri di omogeneità fra loro.

Inoltre, visto che lo strumento di programmazione introduce nuove infrastrutture come i caselli autostradali, a Toscanella di Dozza ed a San Prospero, sarà da monitorare ed eventualmente calcolare il valore delle aree interessate, valutando l'opportunità di rivedere ed estendere le zonizzazioni esistenti, oppure di individuarne di nuove seguendo logiche organiche.

## 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 o di **utilizzo territoriale Ut**, quale rapporto in mq/mq tra la superficie fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

**Indice Edificabilità Ut = superficie fabbricabile / Superficie territoriale Area Fabbricabile**

Poiché il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla superficie fabbricabile realizzabile e quindi alla sua potenzialità edificatoria, l'indice di edificabilità viene inversamente utilizzato per definire la superficie utile edilizia (d'ora in poi SU).

**SU = Superficie territoriale Area Fabbricabile X Indice di Edificabilità**

Dalla quale è possibile stabilire il valore imponibile che sarà:

**Valore Imponibile = SU X Valore al mq. di SU**

Poiché l'edificazione prevista nei nuovi ambiti di intervento urbanistico unitario è già espressa come SU, superficie utile netta calpestabile, il valore imponibile sarà conseguentemente determinato in funzione della SU prevista da ciascuna scheda d'ambito. L'indice di edificabilità dell'area sarà dunque necessario solo nei casi in cui la potenzialità edificatoria sia espressa in base ad indice fondiario o 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

manca di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima “ad hoc”.

In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, (nel caso di demolizione del fabbricato esistente), ad iniziare dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell’imposta è la superficie complessiva “concessionata”, anche se inferiore all’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 PRG – RUE 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 PRG - RUE, 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.
- **artigianale e industriale**: comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

### **D) Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore 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:

- ✓ 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 massimo 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.

Per le aree che non soddisfano i requisiti di edificabilità in quanto inferiori alle dimensioni minime, saranno applicate le norme stabilite dai regolamenti IMU dei singoli Comuni.

## **E) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e determinazione dei valori di riferimento delle aree**

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), 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 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 del circondario, e non coprendo tutti gli anni oggetto della presente stima, saranno utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate.

## **Definizione dei valori riferiti alle aree urbanizzabili**

Come accennato in premessa, nei comuni componenti il Nuovo Circondario Imolese sono in corso le adozioni del nuovo PSC. Nel merito, le previsioni territoriali indicate nel PSC hanno carattere programmatico e per la loro attuazione è necessario l'inserimento nel POC. Solamente ad approvazione avvenuta del POC le aree acquisiranno il "diritto ad edificare". Si riconosce quindi alle aree individuate negli ambiti del PSC una potenzialità edificatoria, piuttosto che un'immediata attribuzione del diritto all'edificazione, di conseguenza, viene influenzata direttamente la base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili.

Come richiamato in precedenza il valore delle aree urbanizzabili viene riferito ai "Valori Agricoli Medi (VAM) con l'applicazione delle opportune parametrizzazioni necessarie".

### Definizione di valore agricolo medio.

Il "valore agricolo medio" è determinato annualmente per zone omogenee, definite come "Regioni Agrarie", ed è stabilito dalla Commissione provinciale istituita dalla Regione Emilia Romagna. La provincia di Bologna è ripartita in otto regioni agrarie. Il nuovo circondario Imolese è compreso in due Regioni Agrarie: la numero cinque – Colline del Sillaro e del Santerno; la numero otto – Pianura dell'Idice e del Santerno. Alla Regione Agraria n. 5 appartengono i comuni di: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice. Alla Regione Agraria n. 8 appartengono i comuni di: Castel Guelfo, Imola, Medicina, Mordano.

Il quadro d'insieme dei valori agricoli medi riporta, per ogni Regione Agraria, i valori delle unità colturali: seminativi, prati, pascoli, orti, ecc.

Ai fini della determinazione del valore delle aree urbanizzabili, sarà preso in considerazione il solo valore del terreno riferito alla coltura più diffusa; VAM = valore del seminativo" espresso in €/mq. ST (superficie territoriale);

A questo valore agricolo sarà aggiunto il valore riferito alla sua idoneità di base alla trasformazione urbanistica accertata dal PSC, e cioè la capacità di accogliere i diritti edificatori previsti dalla pianificazione urbanistica generale.

### Determinazione dei parametri correttivi.

Il procedimento di calcolo del valore delle aree urbanizzabili (VAU) è determinato come segue:

- 1) Trasformazione del valore dell'area di espansione, di eguale destinazione e ubicazione territoriale a quella che si vuole trovare, già determinata ai fini dell'imposta da "superficie utile" (SU) a "superficie territoriale" (ST), secondo la seguente espressione:  $VUF = \text{Valore SU} \times UT$ . Il valore della SU, espresso in €/mq è ricavato dai valori tabellari per le aree di espansione. L'indice di "Utilizzazione Territoriale" è ricavato dalle schede di PSC ed è normalmente espresso in mq/mq, riferita alla sola capacità edificatoria privata minima.
- 2) Determinazione del coefficiente "K". Esso è ricavato dall'espressione:  $K = 1 / (1 + q)^n$ .

Ove:

q= 16% rischio dell'imprenditore: composto da oneri finanziari (5%) + rischio di non edificabilità, varianti normative, non attuazione del POC (3%) + indeterminata andamento mercato immobiliare (5%) + costi amministrativi e tecnici di trasformazione (3%)

n = tempo di trasformazione di quindici anni

Fattore  $K = 1 / (1 + 16\%)^{15} = 0,108$

*Il fattore K potrà essere variato dal Comune in relazione al rapporto fra capacità insediativa e dimensionamento dei diritti edificatori, nonché alle condizioni del mercato immobiliare locale.*

Determinazione del valore delle aree urbanizzabili.

Infine il valore delle aree urbanizzabili VAU viene determinato dalla seguente espressione:

$VAU = VAM + (VUF * K)$

Ove :

VAU= valore area urbanizzabile da ricercare

VAM= valore agricolo medio

VUF= valore superficie territoriale data dall'espressione  $SU * UT$  (superficie utile per indice di utilizzazione territoriale)

$K = 0,108$

## **Revisione periodica dei valori e andamento generale del mercato immobiliare**

Da alcuni anni è in atto una costante flessione del mercato immobiliare. Nel 2012 le abitazioni compravendute in Italia si sono fermate a 444 mila unità - il dato più basso dal 1985. Conseguentemente è avvenuto anche un calo generalizzato dei prezzi e delle transazioni rispetto ai picchi del 2006, conseguente al dimezzamento delle compravendite.

Per gli anni a venire gli osservatori del mercato immobiliare prevedono ancora un trend generale negativo che di conseguenza si ripercuoterà sui valori venali delle aree.

Considerato l'intento di uniformare i criteri generali di valutazione per tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, anche la revisione periodica dei valori e l'elaborazione delle tabelle di riferimento sarà effettuata utilizzando i criteri comuni. Allo scopo, il gruppo di lavoro di riferimento dell'Ufficio Gestione Associata Tributi collaborerà all'aggiornamento delle tabelle di riferimento, tenuto conto delle pubblicazioni specialistiche del settore quali, ad esempio l'ISTAT, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la Società di studi economici Nomisma, il Centro Studi Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), Il Sole 24 Ore – Consulente Immobiliare, salvo altri.

Geom Giorgio Rosso	–BeniComuni srl
P.E. Francesco Gonfiantini	–BeniComuni srl
Geom. Maurizio Bergami	–Getec srl

### **Ufficio Tributi Associato**

Dirigente

Dott. Caravita Antonio

### **Responsabili**

Dott.sa Elena Battistoni

Dott.sa Stefania Martelli

Dott.sa Maria Rosaria Serio

**Imola 7 maggio 2013**