

COMUNE DI S. GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

*Accertamento del valore commerciale
delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini della
determinazione dell'imposta comunale sugli immobili*

RELAZIONE INTRODUTTIVA

PREMESSA

La stima delle aree urbane si basa sull'accurata interpretazione dello strumento urbanistico vigente che si esprime attraverso il Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione.

Il valore di un'area urbana non è però soltanto determinato dalla potenzialità edificatoria, ma viene influenzato anche dai reali prezzi di mercato dell'edificato in quanto trattasi di dati statistici più facilmente acquisibili da cui, con una buona approssimazione, si ricava il valore dell'area stessa.

Il Decreto Legge 30 dicembre 1992 n. 504 sancisce che il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

In riferimento alla sua determinazione, l'art.5 contiene i criteri fondamentali di valutazione da adottare, che sono così riassumibili:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno;
- prezzi medi rilevati sul mercato.

Zona territoriale di ubicazione:

La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è certamente elemento preponderante agli effetti della sua valutazione in quanto le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più di una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche socio economiche della zona, la posizione nell'ambito regionale, la dimensione del capoluogo, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, ospedali, parchi, edifici pubblici, ecc..

Di seguito saranno definiti i criteri di valutazione in riferimento alla zona territoriale di ubicazione.

Indice di edificabilità:

Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie o la volumetria ammessa di costruito per ogni metroquadro di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

Di norma l'indice di edificabilità è individuato nei regolamenti di attuazione dei PRG e la sua variabilità all'interno del territorio comunale è particolarmente accentuata; si può passare da valori di 0,10 mq/mq fino a 1 mq/mq, questo significa che, a parità di superficie, un'area può essere edificata con rapporti che vanno da 1 a 10, con notevoli ripercussioni sulle sue quotazioni di mercato.

Destinazione d'uso consentita:

Altra componente di valutazione va individuata nella destinazione d'uso dell'edificio.

Ancora una volta sono le norme di PRG che regolamentano e pianificano la materia e che stabiliscono quali siano le parti di territorio ad insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio.

Agli effetti di una corretta denuncia ICI è necessario quindi procedere ad un attento esame del PRG ed in particolare degli elaborati grafici e delle norme tecniche di attuazione onde individuare l'inquadramento urbanistico.

E' ovvio che varierà anche in modo significativo il valore di un'area in dipendenza della insediabilità di edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale o altro.

Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno:

Rientrano in questa categoria di lavori oltre alle eventuali opere, che permettono la piena utilizzazione dell'area, per esempio il livellamento del piano di campagna, scavi e riporti dei terreni in pendenza, riempimenti di canali o fossi, anche le opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le strade e parcheggi previsti dai piani attuativi.

Ai fini della determinazione del valore delle aree dovranno perciò essere considerati i costi derivati sia da opere di adattamento che di urbanizzazione primaria;

rientrano in quest'ultima categoria anche le opere cosiddette a rete: energia elettrica, linea telefonica, fognature, impianto del gas, impianto idrico, impianto di depurazione

Per la stima delle urbanizzazioni è possibile adottare un metodo sintetico o analitico, secondo la reperibilità dei dati rilevabili sul mercato.

Sono anche disponibili pubblicazioni di settore con aggiornamenti annuali che costituiscono veri e propri listini analitici.

Prezzi medi rilevati sul mercato:

Fra le variabili che contribuiscono alla valutazione dei beni immobili è necessario analizzare la situazione del mercato ed in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche; nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche od estrinseche;

fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, la giacitura in piano od in pendenza, ecc., fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili

sostanziali sulla commerciabilità, per esempio la titolarità di un bene.

DATI DI CALCOLO

Al fine di determinare un quadro complessivo delle aree edificabili, ed individuare i relativi parametri di valutazione da assumere come base imponibile per l'applicazione dell'ICI, è stata condotta un'indagine volta ad individuare le zone omogenee del territorio comunale dove esistono aree fabbricabili inedificate o di recente edificazione, a cui sono stati assegnati i parametri generali di valutazione;

ai soli fini della valutazione delle predette aree, le zone omogenee sono state suddivise secondo i seguenti:

INDICI DI ZONA - (IZ)

ZONA 1 - Foglio:	80	Indice 1
ZONA 2 - Fogli:	71 - 72 - 79 - 81 - 90 - 91	Indice 0,95
ZONA 3 - Fogli:	70 - 73 - 78 - 88 - 89 - 93 - 101 - 102 - 103	Indice 0,90
ZONA 4 - Fogli:	59 - 64 - 121	Indice 0,85
ZONA 5 - Fogli:	126 - 132	Indice 0,80
ZONA 6 - Fogli:	15 - 16 - 20 - 21 - 22 - 27 - 28	Indice 0,70

La determinazione degli indici di zona dipende da fattori intrinseci che connotano fortemente le caratteristiche delle zone omogenee.

Nell'attuale modello urbano la funzione del centro storico, riveste ancora una valenza predominante che trova la sua ragione di esistere oltre che dalle tradizioni storiche

dell'ambiente, anche da una persistente permanenza di servizi primari, ma soprattutto da una cultura della conservazione espletata attraverso leggi nazionali e regionali che hanno generato un ambiente protetto ed irripetibile.

Ne è conseguenza che l'appetibilità di mercato delle aree urbane risente di una scala di valori concentrici in cui l'espressione massima è rappresentata dal centro storico per sfumare verso le periferie ed i centri minori.

Il criterio di assegnazione dei successivi parametri è stato dedotto:

- dalle quotazioni medie di mercato delle unità residenziali , produttive, direzionali e di servizio rilevate in zona;

- sulla base della destinazione d'uso delle singole aree come definito dalla variante generale al PRG approvata con Delibera Regionale n. 6430 del 23/12/1992, adottata per gli accertamenti di valore dal 1/01/1993 al 1/01/1997, e successiva variante approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 96 del 10/02/1997, adottata per gli accertamenti di valore dal 1/01/1998 in poi.

Le destinazioni d'uso delle aree edificabili ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria risultano così di seguito individuati:

PRG adottato fino al 10/02/97
INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA/TERRITORIALE - (Ut)

-ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE OMOGENEE "B")

Zona residenziale di completamento B1
indice di utilizzazione fondiaria 0,40

Zona residenziale di completamento B2
indice di utilizzazione fondiaria 0,50

Zona residenziale di completamento B3
indice di utilizzazione fondiaria 0,67

Zona residenziale di completamento B4
indice di utilizzazione fondiaria 0,83

-ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE OMOGENEE "C")

Zona residenziale di espansione PEEP (Zona Ca)
indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato

Zona residenziale di espansione P.P. approvati (Zone Cb)
indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato

Zone residenziali di espansione Cc:

- Zona Cc1 indice di utilizzazione territoriale 0,25
- Zona Cc2 indice di utilizzazione territoriale 0,33
- Zona Cc3 indice di utilizzazione territoriale 0,50
- Zona Cc4 indice di utilizzazione territoriale 0,83

Zona residenziale di espansione Cd
Indice di utilizzazione territoriale 0,50 mq/mq

-ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA (ZONE OMOGENEE "D")

Zone artigianali e industriali "a":

- Zone Da1 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- Zone Da2 indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato
- Zone Da3 indice di utilizzazione territoriale 0,50

Zone di attività commerciali "b":

- Zone Db1 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- Zone Db2 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- Zone Db3 indice di utilizzazione territoriale 0,40

Zone di attività commerciali-direzionali "c":

- Zone Dc1 indice di utilizzazione territoriale 0,40

Zone per impianti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici "d"

- Zone Dd1 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- Zone Dd2 indice di utilizzazione fondiaria 0,50 - definito da Piano Particolareggiato

Zone per parcheggi autotreni "e"

- Zone De indice di utilizzazione territoriale 0,20

Zone per attività estrattive di materiali inerti e attività di prima lavorazione "f"

- Zone Df indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato

INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA/TERRITORIALE - (Ut)

-ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE OMOGENEE "B")

Zona residenziale urbanizzata B1
indice di utilizzazione fondiaria 0,40

Zona residenziale urbanizzata B2
indice di utilizzazione fondiaria 0,70

Zona residenziale urbanizzata B3
esclusa dall'accertamento

Zona residenziale urbanizzata B4:

1. Capoluogo

- B 4 . 1 indice di utilizzazione fondiaria - (vedi N.T.A.) Mulini Corticella
- B 4 . 2 indice di utilizzazione fondiaria - (vedi N.T.A.) Fantozzi
- B 4 . 3 indice di utilizzazione fondiaria - (vedi N.T.A.) ex-Piccinini
- B 4 . 4 indice di utilizzazione fondiaria - (vedi N.T.A.) Cimas

2. Decima

- B 4 . 5 indice di utilizzazione fondiaria - (vedi N.T.A.) Ex-Veneta

-ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE OMOGENEE "C")

Zona residenziale di recupero e espansione in corso di attuazione C1
indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato.

Zona residenziale di espansione C2:

1. Capoluogo

- C 2 . 1 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Accatà
- C 2 . 2 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Sasso
- C 2 . 3 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Poggio
- C 2 . 4 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Castagnolo
- C 2 . 5 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Predio Romita
- C 2 . 6 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Piolino
- C 2 . 7 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Ex-Donne Cieche

2. Decima

- C 2 . 8 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Pieve di Decima
- C 2 . 9 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Pioppe
- C 2 . 10 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Sacenti

3. Le Budrie

- C 2 . 11 indice di utilizzazione territoriale 0,10 Colombara

Zona residenziale di espansione C3:

1. Capoluogo

- C 3 . 1 indice di utilizzazione territoriale 0,20 Ponte Farò
- C 3 . 2 indice di utilizzazione territoriale 0,20 Cavamento

2. Decima

C3.3 indice di utilizzazione territoriale 0,20 Chiesolino

- ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA (ZONE OMOGENEE "D")

Zona per attività artigianali e/o industriali esistente o di completamento D1
indice di utilizzazione fondiaria 0,60

Zona per attività commerciali esistente e/o di completamento D2
indice di utilizzazione fondiaria 0,60

Zone produttive e commerciale in corso di attuazione D3
indice di utilizzazione fondiaria - definito da Piano Particolareggiato

Zone per attività artigianali e industriali di nuovo impianto D4:

1. Capoluogo

- D4.1 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Imbiani
- D4.2 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Postrino
- 2. Decima
- D4.3 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Bosco
- D4.4 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Alta Nuova

Zona integrata per attività terziarie residenziali D5:

1. Capoluogo

- D5.1 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Villa Conti
- D5.2 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Tiro a Segno

Zona per attività commerciali di nuovo impianto D6:

1. Capoluogo

- D6.1 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Fornace
- D6.2 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Bassolina

2. Decima

- D6.3 indice di utilizzazione territoriale 0,40 Marsiglia

Zona tecnico distributive soggette a particolari limitazioni D7:

- D7.1 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- D7.2 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.3 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- D7.4 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- D7.5 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.6 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.7 indice di utilizzazione fondiaria 0,20
- D7.8 indice di utilizzazione fondiaria 0,50
- D7.9 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- D7.10 indice di utilizzazione fondiaria 0,60
- D7.11 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.12 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.13 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)
- D7.14 indice di utilizzazione fondiaria (vedi N.T.A.)

METODO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione delle aree edificabili non tiene conto dei dati comparativi di raffronto, utili alla definizione del prezzo di mercato, in quanto sono scarsamente noti, contrariamente a quanto avviene per esempio nella contrattazione di talune merci di largo impiego (per esempio cereali o metalli).

La scelta è stata quella del procedimento analitico basato sull'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che presentano una tipologia simile o confrontabile con l'opera potenzialmente realizzabile sull'area oggetto di stima.

Una volta ottenuto il valore medio di mercato del fabbricato sono stati assunti i seguenti dati di calcolo:

- costo di costruzione del fabbricato;
- indice di utilizzazione fondiaria ai fini dell'incidenza dei suddetti parametri per ogni mq di fabbricato;
- localizzazione del fabbricato e conseguente applicazione degli indici di zona;
- determinazione dei costi da sostenere per l'urbanizzazione dell'area;
- parametri di rettifica determinati dalle caratteristiche intrinseche dell'area.

Si suppone infine:

- che le stime qui prodotte abbiano carattere prudenziale.

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DELL'AREA - (VU)

Il dato parametrico unitario (1 mq) da assumere a base di valutazione risulta determinato dalla seguente formula che tiene conto delle variabili di stima previste dal D.L. 504/92:

$$VU = (V_r - 25\% \times V_r - C_c) \times U_t$$

dove:

VU = valore unitario (1 mq) dell'area,

V_r = valore di vendita di 1 mq di unità residenziale o produttiva,

25% = utile e spese generali dell'Impresa che interviene nel processo edificatorio,

C_c = costo di costruzione di 1 mq di unità residenziale o produttiva,

U_t = indice di utilizzazione territoriale desunto dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

Ai soli fini della presente indagine sono stati adottati i seguenti parametri che rappresentano i valori medi di mercato delle unità residenziali e produttive rilevati in zona con sondaggio a campione presso gli operatori di settore (Imprese o Società immobiliari) ed attraverso la comparazione dei dati desunti dal "Prontuario dei prezzi delle Tipologie edilizie - Anno 1998" pubblicato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Edizioni DEL.

**VALORE DI VENDITA DI EDILIZIA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA -
ANNO 1998 - (V_r):**

- Edilizia residenziale	£/mq	3.000.000=
- Edilizia artigianale e industriale	£/mq	950.000=
- Edilizia terziaria e direzionale	£/mq	2.800.000=

**COSTO DI COSTRUZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA -
ANNO 1998 - (C_c):**

- Edilizia residenziale	£/mq	1.300.000=
- Edilizia artigianale e industriale	£/mq	470.000=
- Edilizia terziaria e direzionale	£/mq	1.200.000=

Il calcolo conseguente da assumere per la determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI è il seguente:

$$(1) V_a = S_f \times V_U \times I_Z \times R$$

dove:

V_a = valore dell'area da assoggettare ad imposta ICI,

S_f = superficie fondiaria come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione di PRG,

V_U = valore unitario dell'area,

I_Z = indice di zona,

R = parametri di rettifica determinati dalle caratteristiche specifiche di destinazione d'uso dell'area.

R - Parametri di rettifica:

- Aree destinate all'insediamento dei PEEP o PIP = 0,50

- Aree intercluse non comprese nei piani particolareggiati di zona = 0,60

- Aree destinate all'insediamento di attività turistico-alberghiere = 1,15

- Aree destinate all'insediamento di ipermercati per alimentari ed extralimentari = 1,30

• Sono da considerarsi non urbanizzate le sole aree da assoggettare a Piano Particolareggiato ancora sprovviste di concessione edilizia inerente le opere di urbanizzazione e della conseguente dichiarazione di inizio lavori.

AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il valore delle aree soggette a piano particolareggiato non ancora in attuazione risulta dal seguente calcolo:

(2) piani già previsti nei P.P.A. $V_a = S_f \times (V_U \times I_Z \times R) \times 0,20$

(3) piani non previsti nel P.P.A. $V_a = S_f \times (V_U \times I_Z \times R) \times 0,10$

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di apportare i necessari correttivi da applicare ai valori delle aree in ragione di mutate condizioni di mercato nell'ambito delle compravendite immobiliari o di provate motivazioni, non trattate in questa sede, che possano determinare sensibili scostamenti dei valori come rilevabili dalla presente indagine.

Esempio:

Area di terreno di mq 4630 ubicata nella "Zona 2", definita dalle norme di attuazione di P.R.G. come "Zona artigianale e industriale D 1", urbanizzata.

Calcolo del valore unitario:

$$V_U = (V_r - 25\% \times V_r - C_c) \times U_t$$

V_r = valore di vendita di mq 1 di unità produttiva: £/mq 950.000

C_c = costo di costruzione di 1mq di unità produttiva: £/mq 470.000

U_t = indice di utilizzazione territoriale: 0,60.

$$V_U = (950.000 - 25\% \times 950.000 - 470.000) \times 0,60$$

$$V_U = 145.500$$

Calcolo del valore dell'area:

$$V_a = S_f \times V_U \times I_Z \times R$$

S_f - Superficie del terreno: mq 4630

V_U - Valore unitario dell'area: £/mq 145.500

I_Z - Indice di zona: 0,95

R - Parametro di rettifica: nessuno

Calcolo del valore da dichiarare ai fini ICI:

$$4630 \times 145.500 \times 0,95 = £ 639.981.750$$

Valore del terreno da dichiarare ai fini ICI: £ 639.982.000.

Nel calcolo del valore delle aree per gli anni 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 sono stati ulteriormente assunti i seguenti criteri di valutazione:

- a) Relativamente agli anni 1993 - 1994 - 1995 il valore dell'area è stato incrementato di una percentuale pari al 5% annuo.
- b) Relativamente agli anni 1996 - 1997 - 1998 il valore dell'area, a parità di condizioni, è risultato costante e invariabile in relazione ad una sostanziale stabilità della domanda e dell'offerta del settore edilizio ed all'indice di inflazione particolarmente favorevole.
- c) In riferimento alle sole aree residenziali e direzionali, nel solo periodo successivo al 10/02/97, l'indice di utilizzazione fondiaria è stato aumentato del 15% in quanto la superficie utile definisce l'area netta di intervento.

Il professionista incaricato

Dott. Arch. Massimo Baldini



