

RELAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IMU (D. L. 6.12.2011 n. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011 N. 214).

-ANNO 2015-

1- GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Lo scopo della presente, è quello di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 2 lett.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, che per "area edificabile" s'intende "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 quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D. Lgs, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito 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".

2 - CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE ADOTTATE

La definizione dei valori di aree edificabili, ai fini della verifica tributaria, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

- 1) - La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;
- 2) - La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presunto all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico - edificatorie.

Si è ritenuto di abbracciare la seconda ipotesi, ovvero la ricerca di un *valore commerciale "medio"* che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio.

Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

In primo luogo si è effettuata la ricognizione dei **Parametri Urbanistici**, ovvero una distinzione legata alle politiche attuative e alle destinazioni urbanistiche delle aree, definite dallo strumento urbanistico vigente, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree, espressi attraverso i **parametri o indici di fabbricazione**, che indicano la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

In secondo luogo si è operata una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale". Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5° del D.Lgs. 504/92, sono state individuate le zone omogenee così suddivise:

Zona A – Centro Storico- lotto edificabile
Zona A – Centro Storico- lotto inedificabile
Zona B- Completamento Residenziale - lotto edificabile
Zona B- Completamento Residenziale - lotto inedificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto edificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto inedificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto edificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto inedificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto edificabile
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto inedificabile
Zona U- Risanamento Urbanistico- lotto edificato
Zona U – Risanamento Urbanistico – lotto non edificato
Zona D- Artigianale - lotto edificato
Zona D- Artigianale - lotto non edificato

Successivamente si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri precedentemente illustrati, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando non solo sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici già esistenti, sulla loro rilevanza economica, secondo le diverse tipologie, modalità costruttive, nonché i relativi costi di costruzione. Da tale operazione sono scaturiti dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche.

3 - PRINCIPI E CRITERI ESTIMATIVI

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto *“il valore venale in comune commercio”* delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al *“più probabile prezzo di mercato”*, ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione dei beni siano riconducibili sostanzialmente a due:

1) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il “prodotto edilizio”;

ovvero se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che: **$Va = Vr - (Cp + Ui)$**

Ovvero, il valore dell'area è dato dal “Valore del prodotto finito (edificio)” detratti “tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)” ivi compreso l'Utile d'Impresa.

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i “prezzi di vendita del costruito”.

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria.

Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

Cp = Costi di produzione :

- costo di costruzione dell'edificio = 40-42 % di Vr
- spese tecniche = 2-3 % di Vr
- oneri di urbanizzazione = 5,5-6,5 % di Vr
- utile d'impresa = 20-25 % di Vr
- pubblicità immobiliare = 1,5-2 % di Vr
- oneri finanziari = 4-6 % di Vr

2) STIMA PER CONFRONTO

Questo secondo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare, in via principale, il criterio a) - **“Stima a Valore di Trasformazione”**, poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

Si è altresì tenuto, comunque, in debita considerazione, in via alternativa, anche il criterio – b) – **“Stima per Confronto”** adottando tale procedimento come metodo di verifica dei valori ottenuti col metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi. Detto metodo, infatti, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente “riconosciuta” e accettata.

4 - ONERI MAGGIORI DA SOSTENERE E/O PRESENZA DI VINCOLI CHE INCIDONO SUL VALORE DEL BENE

Rientrano in questa categoria tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, permettendo di valutarne oggettivamente una possibile riduzione o decremento di valore. Si individuano a titolo esemplificativo in via generale per tutte le aree questi elementi:

- ✓ presenza di fasce di rispetto (stradali, fluviali);
- ✓ presenza di servitù;
- ✓ particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizioni di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, ecc.);
- ✓ presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che oggettivamente incidano sul valore;
- ✓ comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

5 - LE FONTI

Le indagini di mercato esperite nella zona hanno consentito di individuare beni con caratteristiche dimensionali ordinarie, compravenduti in epoca recente. Il segmento del mercato immobiliare formato da edifici residenziali con caratteristiche tecnologiche abbastanza simili, anche se di dimensione diversa, è caratterizzato da stagnazione e/o addirittura, assenza delle compravendite. Le indagini effettuate, tese al reperimento dei dati da mettere a confronto, fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- ✓ **Le fonti indirette.**

Dalle fonti indirette sono stati desunti i valori di mercato ed i valori di redditività, riferiti ad immobili a varia destinazione, collocati nelle diverse zone del territorio comunale di norma utilizzate (urbana e periferica).

I dati desunti da tali fonti, relativamente sia ai valori immobiliari e sia alle redditività principalmente derivanti dall'analisi dei canoni di locazione lordi annui, sono da ritenersi puramente orientativi, poiché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche non sono meglio specificate.

✓ **Le fonti dirette.**

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, professionisti del settore, imprese di costruzione. Le informazioni sono state raccolte mediante interviste. Esse sono formate anche da comunicazioni di offerta direttamente accertate. L'indagine conferma, che la domanda d'immobili è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti anche per gli acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare, per quanto riguarda la parte residenziale; la situazione per gli spazi produttivi e terziari è pressoché inesistente, ovvero non sono richiesti.

6 – DEFINIZIONE DEI VALORI

I valori delle aree sono stati attribuiti considerando innanzitutto la politica attuativa a cui sono sottoposte quindi la loro destinazione urbanistica e la zona omogenea di appartenenza, secondo la tabella di seguito riportata:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E TIPOLOGIA LOTTO	VALORE IN EURO
Zona A – Centro Storico- lotto edificabile	45,00
Zona A – Centro Storico- lotto inedificabile	18,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto edificabile	50,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto edificabile	30,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto edificabile	28,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto inedificabile	18,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto edificabile	26,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto inedificabile	16,00
Zona U- Risanamento Urbanistico- lotto edificato	45,00
Zona U – Risanamento Urbanistico – lotto non edificato	16,00
Zona D- Artigianale - lotto edificato	35,00
Zona D- Artigianale - lotto non edificato	17,50

Loculi 5 agosto 2015

Il Responsabile del Procedimento
F.to Pasqualina Geom. Porcu

Assistente al RUP
F.to Eugenio Ing. Tucconi