

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), D.Lgs. n. 23/2011, D.L. N. 201/2011 convertito nella L. 214/2011 e successivamente modificato con D.L. n. 16/2012 convertito dalla L. 44/2012. Pur modificando nella sostanza la precedente normativa riguardante l'ICI, per quanto attiene i riferimenti normativi relativi alle aree fabbricabili si fa espresso riferimento al D.Lgs. n. 504/1992 ed in particolare:

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, alla destinazione d'uso consentita, 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.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per

individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al minimo 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;

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

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere 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, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Budrio si estende per una superficie di Km² 120,14 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diverse frazioni quali, Mezzolara, Cento, Vedrana, Prunaro, Bagnarola, Vigorso, Maddalena, Armarolo, Dugliolo che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti. Date queste premesse si è provveduto a suddividere il territorio in cinque zone principali che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, potessero essere considerati omogenee dal punto di vista commerciale. Nella individuazione di tali

zone si sono verificati anche i requisiti previsti dal D.P.R. 138/98 per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo dei fabbricati .

Di seguito elenchiamo tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia con diversi colori al fine di favorirne l'individuazione.

ZONA n. 1: Capoluogo Centro

ZONA n. 2: Mezzolara

ZONA n. 3: Cento

ZONA n. 4: Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)

ZONA n. 5: Dugliolo

b) Indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbanistica, per ciascuna tipologia, viene indicato **l'indice di edificabilità**, cioè il rapporto in mq/mq tra la superficie utile fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri quadrati di Superficie Utile Edificabile (d'ora in poi SU)

SU = Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità

L'efficacia dell'uso di questo parametro deriva dal fatto che i livelli dei prezzi di compravendita sono la diretta conseguenza della superficie complessiva, ovvero della superficie realizzabile per il fabbricato che si andrà a costruire.

Valore Imponibile = SU x Valore al mq. di SU

Per le aree di completamento, e per tutte quelle aree già assoggettate a piano attuativo nella redazione dei valori di stima delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di SU. Ciò consente di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione del P.R.G., poiché questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di terreno imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro di superficie territoriale.

Per quanto attiene alle aree già in corso di attuazione al momento dell'adozione del Psc i valori rimangono espressi per mq di Sc.

Gli incrementi di valori derivano unicamente da un differente moltiplicatore (SU anziché SC).

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 457/78, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie complessiva "concessionata", anche se inferiore alla 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 P.R.G. e/o del POC e RUE rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, che individua 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. e/o del POC e 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. Essendo queste tipologie diffuse su tutto il territorio comunale, si considera un unico valore.
- **artigianale e industriale:** comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili

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, rogiti di compravendita, perizie di stima giurate rese ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4% dati forniti dalle agenzie immobiliari, ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.**

Con l'adozione del Psc sono cambiate anche le modalità di attuazione, pertanto di seguito verranno valorizzate le aree a seconda della destinazione prevista dal PSC, tenendo conto anche del fatto che le aree indicate dal PSC come insediabili non saranno totalmente realizzate da ciò ne conseguirà una riduzione rispetto ai valori delle aree in corso di attuazione.

Valori medi di vendita dei fabbricati suddivisi per zone e per destinazione d'uso espressi per mq di superficie lorda vendibile. VALORI STIMATI (da Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, rogiti di compravendita, perizie di stima giurate ecc.)

ZONIZZAZIONE	VALORE MEDIO
ZONA n. 1: Capoluogo Centro	
Residenziale	€ 2.690,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.575,00
Produttiva	€1.065,00
ZONA n. 2: Mezzolara	
Residenziale	€ 2.380,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.170,00
Produttiva	€ 1.025,00
ZONA n. 3: Cento	
Residenziale	€ 2.380,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.170,00
Produttiva	€ 1.025,00
ZONA n. 4: Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)	
Residenziale	€ 2.275,00
Commerciale- Direzionale	€ 1.780,00
Produttiva	€ 936,00
ZONA n. 5: Dugliolo	
Residenziale	€ 2.055,00

Commerciale- Direzionale	€ 1.770,00
Produttiva	€ 933,00

Utilizzando il metodo valutativo a valore di trasformazione, che consiste nel detrarre tutti i costi necessari alla costruzione del fabbricato dal valore finale di vendita ottenendo in tal modo il valore dell'area fabbricabile si ottengono i seguenti valori di incidenza dell'area rispetto al fabbricato, tenendo già conto del fattore di trasformazione tra Sc, Su e Superficie Lorda Vendibile.

ZONIZZAZIONE	INCIDENZA AREA
ZONA n. 1: Capoluogo Centro	
Residenziale	22%
Commerciale- Direzionale	17,50%
Produttiva	20,07%
ZONA n. 2: Mezzolara	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	19%
Produttiva	19,9%
ZONA n. 3: Cento	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	19 %
Produttiva	19,9%
ZONA n. 4: Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	22,50%
Produttiva	19%
ZONA n. 5: Dugliolo	
Residenziale	18%
Commerciale- Direzionale	18,50%
Produttiva	18%

Pur mantenendo invariati i valori di riferimento, e le percentuali di incidenza delle aree fabbricabili che sono riferiti a condizioni normali di mercato, vista

l'eccezionalità dell'attuale comparto immobiliare si applica una riduzione di valore pari al 20% sia per le aree in corso di attuazione (riferimento lettera A) che per le aree a intervento diretto o con POC (riferimento lettera B)

A) AREE IN CORSO DI ATTUAZIONE AI SENSI DEL PRG

Rientrano in questa tipologia sia quelle aree che ricadono all'interno di un Piano Attuativo convenzionato sia quelle aree che hanno ottenuto il Permesso di costruire in attuazione del PRG (**QUINDI ENTRO L'APPROVAZIONE DEL PSC e RUE AVVENUTA IL 15 DICEMBRE 2010**), per questa tipologia di aree il valore viene espresso in mq di SC (superficie complessiva) desumibile dalla convenzione urbanistica stipulata o dal Permesso di Costruire rilasciato.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare di quest'ultimo anno, i valori stimati sono i medesimi dell'anno 2009, aggiornato del 10 % nelle zone di espansione a seguito del conseguimento della convenzione urbanistica delle zone.

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 473,60	€ 380,96	€ 380,96	€ 364,40	€ 296,40
Zone di espansione	mq/Sc	€ 387,20	€ 302,28	€ 302,28	€ 289,17	€ 214,37
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 360,92	€ 334,52	€ 334,52	€ 319,96	€ 262,88
Zone di espansione	mq/Sc	€ 275,26	€ 251,24	€ 251,24	€ 240,29	€ 177,50
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 171,08	€ 163,96	€ 163,96	€ 142,56	€ 134,32
Zone di espansione	mq/Sc	€ 105,51	€ 101,11	€ 101,11	€ 96,71	€ 79,78

Per quelle aree la cui attuazione è espressa in Su a seguito di specifica variante urbanistica del PRG, il valore di riferimento è quello della successiva tabella B e si applicano dalla data di adozione dello strumento di riferimento.

Per le aree produttive di espansione dell'Ambito Sovracomunale di Cento che hanno caratteristiche di Aree ecologicamente attrezzate e sono interessate dalla costituzione del Gestore Unico si applica una riduzione del 10 %. Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 l'imponibilità fiscale (ICI fino al 31/12/2011 e IMU dal 01/01/2012) di tali aree si applica sino dalla delibera di avvio dell'Accordo di Programma (26 NOVEMBRE 2008). Si applica una riduzione del 20 % dalla data di avvio dell'accordo alla data di ratifica (22 SETTEMBRE 2010) determinata dai seguenti motivi:

- incertezza della tempistica di approvazione legata al procedimento complesso
- esposizione finanziaria legata alle problematiche di cui al punto precedente.

B) AREE A INTERVENTO DIRETTO O CON POC

Rientrano in questa tipologia tutte quelle aree per le quali sarà richiesto un intervento urbanistico o edilizio, ai sensi del PSC (15 dicembre 2010), RUE (15 dicembre 2010) e POC.

DESTNAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 592,00	€ 476,00	€ 476,00	€ 454,40	€ 369,60
zone di espansione	mq/Su	€ 484,00	€ 378,40	€ 378,40	€ 360,80	€ 267,52
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 451,20	€ 417,60	€ 417,60	€ 400,00	€ 328,00
zone di espansione	mq/Su	€ 343,20	€ 313,28	€ 313,28	€ 300,08	€ 220,00
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Su	€ 188,19	€ 180,36	€ 180,36	€ 156,82	€ 147,75
zone di espansione	mq/Su	€ 116,06	€ 111,22	€ 111,22	€ 106,38	€ 87,75

C) AREE INSERITE IN PSC COME AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

ANS .C - Ambiti di nuova urbanizzazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente residenziali, con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali

La valorizzazione viene fatta per mq di superficie territoriale dell'ambito. Per determinare il valore commerciale, si è tenuto conto dei molteplici elementi che possono incidere sulla valutazione delle aree edificabili, quindi partendo dai valori di mercato si sono applicate delle riduzioni, in particolare si sono valutati i seguenti aspetti:

- la possibilità di accesso al POC delle aree e pertanto la reale acquisizione di diritti edificatori che non potrà interessare tutti gli ambiti;
- scarsa applicazione dei “nuovi” strumenti urbanistici e incertezza dei tempi;
- tecniche perequative e oneri compensativi richiesti ai fini dell’attuazione degli ambiti.

In considerazione dell’andamento del mercato immobiliare che negli ultimi dodici mesi ha fatto registrare una sensibile diminuzione, tenuto conto dell’aumento degli interessi passivi richiesti dagli istituti di credito che vanno ad aumentare l’esposizione finanziaria dei soggetti proprietari di aree inserite nei nuovi ambiti ed in ultimo il fatto che nel POC approvato non sono state inserite nuove aree e si prevede che non si darà avvio a nuovi ambiti per i prossimi 5 anni, si ritiene congruo ridurre i valori rispetto all’anno precedente per cui, fatte queste premesse, si considera che il valore di mercato di queste aree sia pari a **9,00 €** per mq di St. per le aree del capoluogo, **7,50 €** per mq di St in località Mezzolara ed **5,25 €** per mq di St in località Dugliolo, applicando una riduzione del 25% rispetto ai valori precedenti.

APS.N2 - Gli ambiti suscettibili di sviluppo sono destinati ad accogliere le nuove espansioni produttive nonché a divenire Aree Ecologicamente Attrezzate previste dall’Accordo Territoriale con la Provincia di Bologna.

La valorizzazione viene fatta per mq di superficie territoriale dell’ambito, anche in questo caso si sono applicate delle riduzioni sostanziali, in quanto la realizzazione di edifici in queste aree è subordinata ad accordi sovracomunali **€ 3,00** al mq di ST.

Ai sensi dell’art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 l’imponibilità fiscale (ICI-IMU) delle aree ANS e APS si applica sino dall’adozione del PSC (17 giugno 2009). Si applica una riduzione del 20% dalla data di adozione (17 giugno 2009) alla data di approvazione (15 dicembre 2010) del PSC.

Sono fatti salvi gli ambiti derivanti dal PRG che potevano attuare il Piano attuativo entro la data di approvazione del PSC, che ricadono fino all’approvazione del PSC nella tabella A.

Il **PSC** rappresenta il nuovo strumento di pianificazione urbana e territoriale previsto dalla LR 20/2000 che va a sostituire il vecchio PRG (Piano Regolatore Generale). Definisce le linee guida per le localizzazioni insediative, lo sviluppo infrastrutturale, la tutela e la salvaguardia delle caratteristiche del territorio, per tutelarne l'integrità fisica, ambientale e culturale.

Il **RUE** disciplina in conformità con il PSC, le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, ossia contiene norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, disciplina le norme igieniche di interesse edilizio, gli elementi architettonici e urbanistici, gli spazi verdi e gli altri elementi dell'ambiente urbano.

Il **POC** è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in modo conforme alle indicazioni previste nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e non può modificarne i contenuti.