

COMUNE DI AREZZO

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

DEFINIZIONE TABELLE DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI A FINI I.M.U.

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è predisposta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU di cui all'art.1, commi da 739 a 783 della L.160 del 27/12/2019.

Questo Comune, consapevole della complessità della materia, ha, fin dall'introduzione dell'imposta (D.lgs 504/92), fornito al contribuente gli strumenti per favorire la conoscenza e l'applicazione corretta della normativa adottando apposite tabelle dei valori unitari dei terreni edificabili riferite a tutto il territorio comunale e redatte da una Commissione Tecnica appositamente istituita e composta da funzionari dell'A.C.

Le vigenti tabelle di calcolo, che forniscono valori suddivisi per zone omogenee e per destinazione urbanistica, sono state oggetto di verifiche periodiche per essere adeguate all'andamento del mercato immobiliare e alle mutazioni del panorama legislativo urbanistico-edilizio e contenute nelle precedenti deliberazioni:

Del. GC n° 662 del 7/05/1998 per gli anni 1993-1998;

Del. GC n° 413 del 10/06/2002 per gli anni dal 1999 al 2004

Del GC n° 97 del 7/02/2005 per gli anni dal 2005 al 2010

Del. GC n° 325 del 12/05/2010 a decorrere dal 2011

Del. GC n° 776 del 16/11/2010 interpretazione autentica Del GC 325/2010

Con l'adozione del nuovo Piano Operativo giugno 2019, il Comune ha ritenuto necessario affrontare un lavoro di revisione con la finalità, oltre che di verifica della attualità dei valori, anche di razionalizzazione degli strumenti tecnici (Tabelle e modalità di applicazione) per la loro individuazione alla luce delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati veri e propri, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, possano costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

La normativa sopra richiamata, ad ogni modo, indica come determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. In base a tali criteri i Comuni definiscono i valori medi di mercato delle aree edificabili al fine di ottenere uno strumento utilizzabile dai contribuenti per il calcolo dell'imposta e ridurre in tal modo l'insorgenza del contenzioso.

Sulla base di quanto contenuto nelle Linee Guida Ministeriali, si precisa che i valori medi di mercato determinati nell'ambito della presente relazione sono da ritenersi di semplice orientamento. I valori espressi non hanno pertanto carattere vincolante né per il contribuente né per l'Ufficio, anche nel caso in cui il contribuente li utilizzi per il calcolo e versamento dell'imposta.

Di seguito verrà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili. In proposito occorre precisare che criteri di analisi e di elaborazione utilizzati nell'ambito della presente relazione, così come i valori economici ottenuti, fanno riferimento al lavoro analitico svolto dal Gruppo di Lavoro per la determinazione dei valori dei terreni edificabili a fini IMU, composto da tecnici dell'Amministrazione Comunale, costituito con Provvedimento del Segretario Generale n° 3124 del 9/11/2018.

2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

E' notorio come il settore immobiliare stia attualmente attraversando un periodo di forte contrazione del volume delle compravendite. I prezzi hanno subito evidenti flessioni già dal 2008.

Solo a partire dal 2015 si è potuto riscontrare, almeno nel mercato aretino, una lieve ripresa delle contrattazioni pur permanendo il trend di riduzione dei prezzi finali attorno al 2,7% annuo per quanto attiene il settore residenziale e del 3,8% per il comparto dei capannoni nuovi (*Rapporto Osservatorio immobiliare 2018 Agenzia Entrate*).

L'analisi svolta per l'aggiornamento dei valori unitari delle aree fabbricabili, è stata finalizzata, in particolare, alla determinazione delle variazioni dei valori immobiliari intervenute tra il 2010 ed il 2019.

Come si potrà meglio apprezzare dall'analisi dei valori tabellati, dette variazioni non si sono manifestate in maniera omogenea in tutti i comparti immobiliari. Pur riscontrando una generale riduzione dei valori.

Appare inoltre plausibile estendere le variazioni in diminuzione dei prezzi del prodotto edilizio immobiliare anche ai valori delle relative aree edificatorie. E' infatti possibile evidenziare come in periodo di crisi del settore immobiliare, il valore delle aree fabbricabili subisce generalmente un decremento percentuale, se non maggiore, almeno pari a quello del prodotto edilizio finito. Ciò è da ricondurre alla sostanziale incomprimibilità delle voci di costo economico-tecnico di costruzione di un edificio.

Il costo di costruzione, anziché ridursi, tende ad adattarsi all'andamento dell'inflazione, così come gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune. Quindi in linea di principio il decremento dei ricavi del prodotto edilizio viene "scaricato" quasi interamente sul valore dell'area.

Altro fattore da tenere nella giusta considerazione riguarda la consistenza edificatoria. I valori unitari relativi ad aree con elevato indice edificatorio, sempre in periodo di crisi o stagnazione del settore, trovano molta più difficoltà di commercializzazione a causa del timore dell'imprenditore di non riuscire a collocare sul mercato i notevoli volumi edilizi. Per questo motivo le variazioni percentuali di valore delle aree dovranno essere modulate in relazione proprio alla capacità edificatoria: il decremento di valore delle aree residenziali a basso indice sarà pertanto inferiore al decremento manifestato dalle aree fabbricabili ad elevato indice urbanistico.

3. VALORE MEDIO DI MERCATO E CRITERI GENERALI DI STIMA

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: il valore di mercato è "*il più probabile prezzo di mercato*", mentre l'effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.

In sostanza il valore di mercato o meglio il "*valore venale in comune commercio*" non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona

in cui si trova; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all'effettivo prezzo di mercato.

Come già ricordato non esistono dati già 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 valutazione 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 di società ed istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- ◇ "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima"
- ◇ "il principio dell'ordinarietà" (ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità).

In situazioni di mercato dinamico con ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, la stima del più probabile valore venale di un immobile può essere condotta con il **metodo sintetico comparativo**. In mancanza o carenza di dati reali occorre per contro procedere per via analitica ricorrendo al metodo basato sul **valore di trasformazione**.

Metodo comparativo:

Il più probabile valore di mercato di un bene viene ricercato attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento.

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, si ottiene il "prodotto edilizio".

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" :

$$Va = Vr - (Cp + Ui)$$

dove:

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

Tale relazione, in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (dedotti principalmente dai prezzari edili) e utilizza dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

Il Costo di produzione Cp, a sua volta, risulta composto mediamente dai seguenti elementi:

<i>costo di costruzione dell'edificio</i>	<i>41-42 % di Vr</i>
<i>spese tecniche</i>	<i>8-10 % di Vr</i>
<i>oneri di urbanizzazione</i>	<i>5 % di Vr</i>
<i>utile d'impresa</i>	<i>17-18 % di Vr</i>
<i>pubblicità immobiliare</i>	<i>2 % di Vr</i>
<i>oneri finanziari</i>	<i>5 % di Vr</i>

Ne segue che, anche trascurando l'utile dell'imprenditore U_i , il valore V_a dell'area si attesta tra il 18% e il 22% di V_r . Si assumerà pertanto un valore medio di riferimento di V_a pari al 20 % di V_r .

Per la predisposizione del presente elaborato si è fatto riferimento a prezzi di compravendita di aree fabbricabili, quando disponibili, ed a prezzi di compravendita di edifici finiti, negli altri casi.

Per ricondurre le stime al valore del suolo edificabile, oltre all'incidenza dei costi di costruzione, sono state condotte apposite analisi estimative per determinare anche l'incidenza dei costi di urbanizzazione. Altre analisi sono state compiute per determinare le differenze di valore imputabili alla diversa ubicazione territoriale.

4. LE FONTI UTILIZZATE

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato due tipi di fonti:

Fonti indirette

In particolare sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al territorio di Arezzo e zone limitrofe (<http://www.agenziaentrate.gov.it>)

[OMI - L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.]

Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>)

[Servizio reso disponibile grazie all'attività di raccolta dati di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.]

Agenzie Immobiliari a carattere nazionale – ricerca terreni edificabili (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.)

Agenzia delle Entrate e del Territorio Direzione Provinciale di Arezzo – Acquisizione contratti di aree edificabili forniti su estrazione massiva riguardante il Comune di Arezzo nel periodo 2010-2018, esaminati per individuazione geografica e dimensionamento urbanistico.

S.I.A.T.E.L. Sistema Interscambio Anagrafe Telematica Enti Locali –
Acquisizione e valutazione dei rogiti riferiti alle proprietà (terreni edificabili)
comprese nelle oltre 150 Aree di Trasformazione incluse nel vigente Regolamento
Urbanistico e, solo in minima percentuale, attuate o in corso di attuazione.

I dati raccolti hanno permesso la valutazione economica immobiliare media delle diverse categorie e per le diverse località. Nella maggior parte dei casi le quotazioni di vendita rilevate sono relative all'immobile finito nelle categorie: abitazioni civili, villini, negozi, laboratori ecc.

I dati reperiti, salvo alcuni casi, non si riferiscono alle semplici aree fabbricabili, ma a prodotti immobiliari finiti. Pertanto, se da un lato i valori indicati risultano già prezzi medi di mercato, dall'altro, per giungere ai valori delle sole aree fabbricabili, occorre rapportarli ai costi di costruzione dell'edificio e ai costi di urbanizzazione.

Fonti dirette

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici, e professionisti. E' emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda d'immobili nel territorio aretino è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti sia per quanto riguarda la parte residenziale che per gli spazi produttivi.

5 METODOLOGIA OPERATIVA UTILIZZATA

Come già riferito, 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 e definizioni (*comma 741 lettera d), L.160/2019*):

- a. zona territoriale di ubicazione
- b. indice di edificabilità, dimensionamento degli interventi ammessi, come previsto negli strumenti urbanistici
- 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 è obbligatorio tenere conto delle indicazioni fornite dalla legge e pertanto si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

6. ANALISI TERRITORIALE - ZONIZZAZIONE

Al fine di valutare il grado di appetibilità delle aree fabbricabili nell'ambito del mercato immobiliare locale, occorre procedere alla scomposizione del territorio comunale in zone omogenee rispetto all'insieme dei caratteri che ne determinano il valore.

Tale analisi è stata svolta, in primo luogo effettuando una ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, in grado di esprimere i caratteri delle scelte definite dalle **politiche attuative**, contenute negli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree edificabili. Per definire e connotare le intrinseche possibilità edificatorie delle aree sono fondamentali la destinazione urbanistica ed i parametri edificatori che indicano il volume ammesso di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

Dall'analisi del **Regolamento Urbanistico** vigente, ancorché destinato a concludere la propria validità una volta divenuti pienamente efficaci i nuovi strumenti urbanistici costituiti

dal **Piano Operativo** e dai relativi interventi edilizi previsti in apposite schede di indirizzo, e comunque in coerenza con quest'ultimo, sono state definite le seguenti Zone Territoriali Omogenee (DM 1444/68), per le quali si riportano di seguito i parametri significativi ai fini della determinazione dei valori immobiliari.

Zone DM1444/68		Zone Piano Operativo	Indici
A	A	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: Centro Storico	Volumi esistenti
	A	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo: Centri Storici fuori delle mura medicee	Volumi esistenti
B Prevalente uso residenziale di completamento	B	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario e Ambiti a media trasformabilità non specializzati della Mixité urbana: Aree edificate sature: senza aumento di volumetria; consentita la demolizione con ricostruzione e l'addizione funzionale	Volumi esistenti
C Prevalente uso residenziale di nuovo impianto Aree di Trasformazione	C	Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati: Aree soggette a piani urbanistici attuativi, PUA	Quantità definite in apposite schede di indirizzo
	C	Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati: Aree soggette a PCC e PUC	Quantità definite in apposite schede di indirizzo
D Industriale, artigianale e miste	D	Ambiti a media ed alta trasformabilità del commercio e della produzione: Aree artigianali, industriali esistenti, di completamento e di nuovo impianto	Nuova costruzione ART.33NTA P.O., ART.111NTA P.O.
D Commerciale e terziario	D	Ambiti a media ed alta trasformabilità del commercio e della produzione: Aree commerciali per la grande distribuzione	Nuova Costruzione ART 34 NTA P.O. ART.111NTA P.O.

E Agricola	E	Territorio Rurale	ART.37 NTA P.O.
F Attrezzature e Servizi	F	Servizi ed attrezzature private di uso pubblico S1, S2, S4 Istruzione, Sociali Religiose	Art. 106 NTA P.O.
F1	F1	Servizi ed Attrezzature Pubbliche S5 e S6 Servizi Tecnologici e Strutture Sportive, Ricreative e Culturali	Art. 106 NTA P.O.
E 1 Aree per Attività Estrattive	E	Aree destinate ad attività estrattive soggette a Piano di Risanamento Ambientale	Art.130 NTA P.O.

In merito alla suddivisione del territorio in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA**, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di definire le porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori economici omogenei, il Gruppo di Lavoro incaricato della presente verifica ha ritenuto di confermare la suddivisione stabilita a suo tempo dalla Commissione per la valutazione delle aree edificabili, in sede di prima applicazione del D.lgs. 504/92, che prevede l'individuazione di sei Zone Omogenee, in quanto essa comprende porzioni di territorio comunale che presentano, tuttora, caratteristiche di omogeneità rispetto al valore, alla posizione, alla dotazione di servizi e infrastrutture, e che di seguito elenchiamo:

1) Centro Storico:

Che comprende il Centro storico, zona "A", corrispondente alla "Città Murata".

2) Centro Urbano:

È quella esterna al Centro Storico, che si estende verso nord fino al Raccordo Semianulare e Viale S.Margherita e che, nelle rimanenti parti, coincide con l'abitato cittadino.

3) Periferia:

Comprende le frange di insediamenti residenziali all'esterno del Raccordo Semianulare e le zone produttive adiacenti alla città.

4) Collina:

È la zona collinare limitrofa al Centro Urbano, di contorno ad esso, che ha un immediato rapporto con il centro cittadino e comprende le frazioni di: Agazzi-Vignale, Bagnoro, Gragnone, S.Firmina, S.Polo, Staggiano-La Pace.

5) Frazioni:

Comprende le frazioni lontane dal Centro Cittadino con caratteristiche di pregio ambientale e una buona dotazione di servizi quali: Antria, Case Nuove di Ceciliano, Ceciliano-Stroppiello, Chiassa, Giovi-Ponte alla Chiassa, Indicatore, Olmo, Policiano, Pratantico, Puglia, Quarata, Rigutino, S.Andrea, S.Giuliano-Poggiola-Chiani, Tregozzano.

6) Suburbana:

Comprende le altre frazioni del territorio comunale quali: Battifolle, Campoluci, Frassineto, Marcena, Meliciano, Monte Sopra Rondine, Palazzo del Pero, Patrignone, Ponte Buriano-Cincelli, Ruscello, S.Zeno, Venere, Vitiano

Per ciascuna delle diverse **zone urbanistiche** e per ciascuna delle **località** indicate si è proceduto ad effettuare opportune ricerche di mercato, 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, nonché i relativi costi di costruzione.

Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la raccolta di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche contenuti nei seguenti Allegati:

Allegato A) che contiene l'elenco dei contratti di compravendita di aree edificabili, stipulati dal 2010 al 2019, suddivisi per aree omogenee IMU, per destinazione urbanistica con il valore dichiarato ed il valore unitario a metro cubo.

Allegato B) che riassume tutti i valori acquisiti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti ai soli fabbricati, distinti per destinazione e ubicazione rispetto alle zone omogenee IMU, ed elaborati con il metodo basato sul valore di trasformazione.

Data la notevole difficoltà di reperimento di una sufficiente quantità di prezzi e valori immobiliari, tali da coprire tutte le possibili situazioni sia in termini di ubicazione che di destinazione d'uso, sia per quanto attiene la variabilità dei parametri edificatori, è stata messa a punto una metodologia operativa attraverso la quale poter determinare in modalità *parametrica* i valori immobiliari nelle situazioni di carenza informativa.

CRITERI UTILIZZATI PER L'ELABORAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Oltre a quanto esposto in precedenza, sulla determinazione del valore venale delle aree edificabili, sono stati opportunamente analizzati anche i seguenti aspetti urbanistico-edilizi che caratterizzano le varie zone omogenee al fine di consentirne la corretta applicazione e la definizione delle **TABELLE DEI VALORI** di seguito allegate.

La **Zona urbanistica A)**, denominata **Centro Storico**. Nel P.O. le zone A sono rappresentate dagli "Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo" e dagli "Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo". Esse sono disciplinate, per la parte compresa all'interno delle mura medicee, da normativa con specifiche schede degli interventi ammessi, rivolta principalmente al recupero e riutilizzo dell'esistente. Tale normativa non consente la nuova edificazione pertanto i valori esaminati, distinti per destinazione, sono finalizzati a valutare l'area edificabile che si configura a fronte di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92. La ricerca in questo caso, in assenza di mercato delle aree, si è rivolta esclusivamente all'analisi dei valori degli edifici quale valore del prodotto finito che, detratti i costi di produzione definisce il valore delle aree. Per le aree incluse in zona A) fuori dal perimetro della città murata e quindi comprese in altre zone IMU, i valori sono stati analizzati all'interno delle valutazioni fatte nelle aree di completamento B) e quindi assimilati ad esse. In tali ambiti si applicano i valori della **TAB 1**

Le **zone B) di saturazione** interessano gran parte del territorio urbanizzato, per esse non sono definiti parametri edilizio-urbanistici, gli interventi ammessi sono per lo più disciplinati dalla Legge Regionale 65/2014. Dal punto di vista funzionale esse sono definite dal Piano Operativo come "Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario" e "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della Mixité urbana" nei quali non sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, commercio all'ingrosso e l'attività rurale. E' consentita la nuova edificazione subordinata all'utilizzo di volumi esistenti oggetto di compensazione urbanistica. Pertanto si può ritenere che in tali aree non è previsto alcun incremento

edilizio in base al quale si possano applicare preventivamente valori funzionali alla eventuale attività accertativa di controllo. Infatti gli immobili che possono configurare l'area edificabile in questi ambiti sono solo quelli interessati da interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, addizione funzionale e compensazione urbanistica, che sono valutabili solo in sede di esecuzione dei lavori. Il valore delle aree in detti contesti è senza dubbio condizionato dal livello di concentrazione edilizia. Come accennato in precedenza i valori unitari relativi ad aree con elevata densità edilizia o consistenza edificatoria, in periodi di crisi e di stagnazione del settore, trovano più difficoltà di commercializzazione rispetto ad aree con indici fondiari più bassi. Questo anche dovuto alla constatazione che la minore concentrazione corrisponde ad un maggiore valore di pregio. Ciò porta a considerare una opportuna differenziazione delle aree distinguendo i valori (**massimi**), per indici fondiari inferiori a 1 Mc/Mq, (**medi**), quelli compresi tra 1 e 2 Mc/Mq, e (**minimi**) se superiori a 2 Mc/Mq. In tali ambiti si applicano i valori della **TAB 2**.

Nel caso di **Zone C) di espansione** definite nel P.O. come "Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati", soggette quindi all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, sono stati formulati valori differenziati corrispondenti alle varie fasi dell'iter istruttorio degli atti attribuendo quello **minimo** alla situazione iniziale di area non urbanizzata (suolo nudo **senza piano attuativo**), **medio** alla situazione di area già urbanizzata (**o con piano attuativo approvato**) e **massimo** al momento del rilascio del titolo edilizio (**con titolo edilizio**). L'applicazione del valore relativo all'area già urbanizzata decorre dalla data di approvazione del Piano Attuativo (in tal caso l'area soggetta ad imposizione ai fini IMU riguarda il solo lotto edificabile). In tali ambiti risultano definiti dal P.O. (Piano Operativo) i parametri dimensionali e le destinazioni non ammesse che consentono di valutare le consistenze ed i rispettivi valori di cui alla **TAB 3**.

Le Zone D). Nel PO corrispondono agli "Ambiti a media ed alta trasformabilità del commercio e della produzione". Per quanto riguarda le aree a destinazione non residenziale **Produttive commerciali**, il principale elemento in grado di caratterizzarne il valore commerciale è sicuramente correlato alla facilità e alla comodità di accesso all'area stessa, tramite la rete viaria di interesse anche sovracomunale, la dotazione di infrastrutture di urbanizzazione ed il livello di attuazione dell'iter autorizzativo. Pertanto i valori si possono distinguere a seconda delle condizioni che permettono la realizzazione degli interventi edificatori e quindi differenziati tra: aree senza titolo edilizio e aree con titolo edilizio. In tali ambiti si applicano i valori di **TAB.4** e **TAB.6**

Il Territorio Rurale (Zone E Agricole). Relativamente agli interventi edilizi che configurano l'area edificabile in Zona Agricola, definita nel P.O. quale Territorio Rurale, considerato che in essa si possono presentare usi di fatto non riferibili ad una unica destinazione, si è ritenuto che il valore da applicare si debba determinare in base alle destinazioni d'uso risultanti dal titolo autorizzativo (SCIA o Permesso di costruire) riferendosi ai valori unitari stabiliti nelle tabelle delle zone urbanistiche ad esse assimilabili o congruenti. Per non lasciare al caso tale interpretazione riteniamo utile elencare le fattispecie che si possono presentare nell'applicazione di tale criterio.

Nuove costruzioni a destinazione agricola (fabbricati strumentali); si applica la **TAB.4** relativa ai fabbricati a destinazione produttiva "D";

Ristrutturazioni di fabbricati esistenti a destinazione produttiva inclusi in zona Agricola; si applica la **TAB.4** relativa ai fabbricati a destinazione produttiva "D";

Nuove costruzioni a destinazione abitativa legate alla conduzione delle aziende agricole; si applica la **TAB.2** relativa alla destinazione residenziale "B";
Ampliamento e ristrutturazione di fabbricati residenziali esistenti; si applica la **TAB.2** relativa alla destinazione residenziale "B";
Ampliamento e ristrutturazione di fabbricati con destinazione turistico ricettiva; si applica la **TAB.2** relativa alla destinazione residenziale "B";
Nuove costruzioni accessorie alla residenza (annessi, autorimesse pertinenziali); si applica la **TAB.2** relativa alla destinazione residenziale

Aree per Attività Estrattive. Il territorio comunale è interessato, inoltre dalla presenza di una consistente zona destinata all'escavazione di materiali inerti da costruzione. La materia è disciplinata dal PAERP ancora vigente che individua nel nostro comune aree interessate da giacimenti e aree con giacimenti potenziali.

Il Regolamento Urbanistico come il Piano Operativo, recepiscono, nelle NTA, tali previsioni, disciplinate con apposite destinazioni, individuando con le sigle "Ie" e "Ir" le zone in cui è ammessa l'attività estrattiva all'interno della zona agricola. L'argomento, oggetto di numerose controversie a livello giuridico, si concentra principalmente sul concetto che l'attività estrattiva in terreni agricoli non è ricompresa nelle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, che appunto descrive ed individua le attività che devono considerarsi agricole. Per tale motivo, il terreno destinato ed utilizzato ad attività estrattiva - che non è qualificabile come attività agricola - perde conseguentemente la qualifica di terreno agricolo. Se un terreno destinato alla attività estrattiva non è più agricolo, in base all'art. 2 del decreto Ministero delle Finanze n°28/1998 diventa una unità immobiliare (costituita da porzione di fabbricato, fabbricato, da insieme di fabbricati ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale); L'art. 18 del R.D. N° 1572/1931 (Testo unico sulle leggi del Catasto Terreni) esclude le cave dalla stima fondiaria per la determinazione del Reddito Dominicale, cosicché il reddito formalmente risultante in catasto di natura agricola non è espressivo della effettiva ricchezza derivante dalla sua specifica destinazione e dallo sfruttamento del medesimo a finalità estrattiva" essendo riconducibile ad "una attività esclusivamente industriale".

La ricerca dei valori in questo settore di mercato, attraverso l'analisi dei contratti di compravendita, ci consente l'applicazione del valore stimato direttamente alle aree con destinazione Ie, dove è ammessa l'attività estrattiva e, successivamente alla approvazione dei piani di Risanamento Ambientale, per le zone Ir, trattandosi di aree già sfruttate ai fini estrattivi per le quali lo strumento urbanistico incentiva il recupero ambientale subordinando l'attività alla presentazione di progetti specifici. In tali aree si applicano i valori di **TAB. 7**.

Le aree destinate a Servizi F)

Fino alla dichiarazione di pubblica utilità, se non inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, i proprietari di tali aree possono proporre la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico con i parametri stabiliti dall'art. 106 del Piano Operativo adottato. L'intervento del privato è riservato alle categorie S1 (Istruzione), S2 (Sociali-Civici), S4 (Religiosi), S5 (tecnologici), S6 (Sport-Ricreativo-Culturali), S9 (Sportive all'aperto), S10 (Campi prova Giostra Saracino) ed è subordinato alla valutazione di ammissibilità della Giunta Comunale. L'analisi dei contratti di compravendita e stime finalizzate ad espropri riferiti a terreni con queste destinazioni, hanno consentito di dare una valutazione di queste aree differenziando i valori relativamente alle varie fasi dell'iter attuativo degli interventi e contenuti nella **TAB. 5**.

TABELLA

VALORI AREE EDIFICABILI PROPOSTI DAL 01/01/2020
VALORI ESPRESI IN €/MQ DI SUPERFICIE EDIFICABILE

TAB. 1			
ZONA A (Centro Storico)			
AMBITI A BASSA TRASFORMABILITA' DI ANTICA FORMAZIONE del capoluogo			
ZONA IMU	RESIDENZA	COMMERCIO	PRODUTTIVO
1	375	720	260
AMBITI A BASSA TRASFORMABILITA' DI ANTICA FORMAZIONE esterni al capoluogo			
2	TAB 2	TAB 2	90
3	TAB 2	TAB 2	75
4	TAB 2	TAB 2	75
5	TAB 2	TAB 2	75
6	TAB 2	TAB 2	75

TAB 2			
ZONA B (Completamento)			
AMBITI A BASSA TRASFORMABILITA' DI RECENTE FORMAZIONE A CARATTERE IDENTITARIO			
AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITA' NON SPECIALIZZATI DELLA MIXITE' URBANA			
ZONA IMU	IF>2	1 < IF < 2	IF<1
2	300	330	360
3	270	285	300
4	300	330	360
5	210	240	270
6	180	210	240

TAB 3					
ZONA C (Espansione)					
AMBITI DI TRASFORMAZIONE Schede di Indirizzo					
ZONA IMU	AMBITI SOGGETTI A P.U.A.			AMBITI SOGGETTI A P.C.C. e P.U.C.	
	SENZA PIANO ATTUATIVO	CON PIANO ATTUATIVO	CON TITOLO EDILIZIO	SENZA TITOLO EDILIZIO	CON TITOLO EDILIZIO
2	255	300	TAB 2	300	TAB 2
3	240	270		270	
4	300	330		330	
5	180	210		210	
6	150	180		180	

TAB 4		
ZONA D (Produttivo)		
AMBITI A MEDIA E ALTA TRASFORMABILITA' PRODUZIONE		
ZONA IMU	SENZA TITOLO EDILIZIO	CON TITOLO EDILIZIO
2	75	90
3	60	75
4-5-6	45	60

TAB 5				
SERVIZI: S1, S2, S4, S5, S6				
ZONA IMU	S1-S2-S4	S1-S2-S4	S5-S6	S5-S6
	SENZA CONVENZIONE €/Mq Sup. Terr.	CON CONVENZIONE €/Mq Se	SENZA CONVENZIONE €/Mq Sup. Terr.	CON CONVENZIONE €/Mq Sup.Terr.
2-3	40	120	15	25
4-5-6	30	85	10	20

TAB. 6			
AMBITI A MEDIA E ALTA TRASFORMABILITA' COMMERCIO			
MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA			
ZONA IMU	SENZA PIANO ATTUATIVO	CON PIANO ATTUATIVO	CON TITOLO EDILIZIO
2-3	TAB. 4	225	330
4-5-6	TAB. 4	180	240

TAB. 7		
AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE		
ZONA IMU	"Ie"	"Ir" PIANO RISANAMENTO AMBIENT.LE
4-5-6	€/MQ 30	€/MQ 30
<i>Art. 131 NTA Piano Operativo</i>		

Prontuario per l'applicazione dei valori

Per migliorare la comprensione del presente metodo di valutazione è utile precisare gli aspetti che ne definiscono l'applicazione e che di seguito elenchiamo:

Gli interventi su immobili che configurano, a fini I.C.I., area edificabile a fronte di (nuova costruzione, ristrutturazione e restauro di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92.) si distinguono in:

Interventi realizzati con SCIA (Ristrutturazione Edilizia) per il periodo compreso dalla data di presentazione della pratica edilizia fino alla fine lavori dichiarata o ai tre anni successivi. La variazione catastale precedente la fine lavori formale o dichiarata interrompe l'effetto dell'area edificabile e, da quel momento, l'immobile viene valutato ai fini IMU in base alla rendita catastale.

Interventi realizzati con Permesso di Costruire (nuova costruzione o ampliamento): per il periodo compreso dalla data del ritiro del titolo edilizio fino alla fine lavori dichiarata o ai tre anni successivi alla data dell'inizio lavori. La variazione catastale precedente la fine lavori formale o dichiarata interrompe l'effetto dell'area edificabile e, da quel momento, l'immobile viene valutato in base alla rendita catastale.

Gli interventi di restauro su edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali (D.lgs 42/04) configurano l'area edificabile a fini IMU valutata in base alla destinazione d'uso e alla consistenza dell'immobile

Nuove costruzioni accessorie (autorimesse pertinenziali) all'interno del perimetro dei centri abitati, ancorché autorizzate quali volumi in deroga, rientrano nel conteggio del valore dell'area edificabile nella misura dell'incremento di superficie conteggiata per il calcolo del contributo sul costo di costruzione. Tali superfici, infatti, sono soggette, a conclusione lavori, a denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate con attribuzione di categoria e rendita catastale e di fatto configurano un valore ai fini IMU anche in corso di realizzazione.

Relativamente alla validità del titolo edilizio che configura l'area edificabile (nuova costruzione, ristrutturazione e restauro) si è ritenuto di considerare quale prosecuzione dei lavori le pratiche edilizie presentate successivamente, anche se riferite ad interventi di sola manutenzione straordinaria, ma finalizzate alla conclusione dell'intervento.

Coefficienti Correttivi

A completamento della definizione dei criteri adottati si è voluto considerare, infine, anche la presenza di situazioni vincolistiche sia di tipo tecnico-costruttivo che urbanistiche le quali possono incidere anche in modo rilevante sul valore dell'area potenzialmente edificabile. Per questo motivo è prevista l'applicazione di appositi **coefficienti correttivi** in relazione al grado del possibile deprezzamento atteso (vedi tabella seguente)

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE

Parametro	Descrizione	Coeff. di Riduzione (K)
Presenza di vincoli nel Lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto : metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.10
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata, cioè quando nel lotto NON è iscrivibile un cerchio di diametro pari a 20 m	0.05
Posizione del Lotto	Lotto intercluso rispetto alla viabilità pubblica di accesso	0.15
Dimensione Lotto	Quando il Lotto ha superficie inferiore a 600 mq.	0.10

AREE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

Parametro	Descrizione	Coeff. di Riduzione (K)
Posizione del Lotto	Posizione relativa del Lotto nell'ambito dell'area insediativa NON prospiciente la viabilità principale	0.10
Presenza di vincoli nel Lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto : metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.10
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata, cioè quando nel lotto NON è iscrivibile un cerchio di diametro pari a 25 m	0.10
Dimensione Lotto	Quando il Lotto ha superficie inferiore a 1500 mq	0.05

La stima del valore venale (V) di un'area fabbricabile - valore imponibile ai fini IMU - si ottiene dalla seguente espressione:

$$V = V_{\text{tab}} \times \text{Sup} \times \text{Ci}$$

dove:

V_{tab} Valore medio unitario tabellato del lotto tipico (vedi tabelle relative alle diverse zone)

Sup = Superficie edificabile o dell'area da stimare

Ci rappresenta l'insieme dei fattori che pesano la differenza tra il lotto-tipo di riferimento e quello reale.

$\text{Ci} = (1 - \text{Ki})$,

dove Ki è pari alla sommatoria dei coefficienti riduttivi (K) applicabili all'area in oggetto (vedi tabella dei coefficienti riduttivi).

AREZZO, Maggio 2020

Relazione a cura del Gruppo di Lavoro per la determinazione dei valori dei terreni edificabili a fini IMU, costituito con Provvedimento del Segretario Generale n° 3124 del 9/11/2018 e composto da:

Arch. Elisabetta Dreassi (Servizio Pianificazione Urbanistica).



Ing. Paolo Frescucci (Direttore servizio Pianificazione Urbanistica e Edilizia);

Arch. Enrico Tirabosco (Ufficio Tributi)

