

## Comune di Bolano

### Relazione di stima

Oggetto: *Individuazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU*

#### PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U., riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi come ad esempio il valore d'affezione.

#### DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale propria) è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo 13 del D.L. n.201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 , il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il P.U.C. (piano urbanistico comunale) pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e rappresenta il propulsore per lo sviluppo socio-economico della comunità di Bolano si realizza attraverso le direttive indicate nella tavola di struttura (SP2) che insieme alle norme di conformità e congruenza (N.C.C.) disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno dei vari Distretti di Trasformazione (D.T.R.) e Ambiti di Riqualificazione (A.R.), le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative (Indice densità edificatorie).

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del P.U.C., si possono individuare le varie aree edificabili definite come sotto elencate:

AMBITI P.U.C.

AREE a destinazione prevalentemente residenziale

Zone DM 1444/68	AMBITI PUC	SIGLA	ART.
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare	ARI - TIU - Rq	art. 108
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	ARI/ARC - TIU - Cp	art. 109
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	ARC - TIUmix - Cp	art. 110
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	ARI - TIF - St	art. 113
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	ARC - TIF - Cp	art. 114
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	ARI - TIPC - St	art. 116
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	ARC - TIPC - St	art. 117
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	ARI - TIC - St	art. 120
C	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare/sviluppare	ARI - AIC - Cp	art. 123

C	Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare	ARI - AMC - Rq	art. 124
C	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	ARI/ARC - ZTR - Sv	art. 126
B	Distretti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale	DTR - ASU - Res	art. 133
B	Distretti di sviluppo urbano con mix funzionale	DTR - ASU - Mix	art. 134
B	Distretto perfluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare	DTR - PF - Rq	art. 135

#### AREE a destinazione produttiva (artigianali industriali)

D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo/commerciale da consolidare	ARI - ZPC - Cs	art. 127
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da consolidare	ARI - ZPR - Cs	art. 129
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	ARC - ZPR - Sv	art. 130

#### CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

I procedimenti di stima sono i processi logico- matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tenere conto della sua finalità, per far sì che la valutazione del valore sia considerata attendibile.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Nel caso in questione è evidente che lo scopo della stima è quello di illustrare il valore medio ai fini indicativi per determinare la base imponibile ai fini dell'IMU.

Come criterio generale si procederà alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, assumendo come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2014), la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "MIN" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia "abitazioni civili", più richiesta dal mercato immobiliare oggi in forte crisi economica.

Tali valori, riferiti a mq di superficie agibile, sono riassunti nella tabella che segue:

	CEPARANA	CANEVELLA	BOLANO	Resto del territorio
<b>RESIDENZIALE</b>	1.300 €/mq	1.000 €/mq	1000 €/mq	1.000 €/mq
Pertinenze res.	550 €/mq	450 €/mq	450 €/mq	450 €/mq
<b>PRODUTTIVO</b>	400 €/mq	400 €/mq		
Pertinenze prod.	-	-		
<b>TERZIARIO</b>	900 €/mq.	-	-	-
Pertinenze terz.	-	-		
<b>COMMERCIALE</b>	800 €/mq	650 €/mq	600 €/mq	650 €/mq
Pertinenze comm.	450 €/mq	400 €/mq	400 €/mq	400 €/mq

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, stante l'attuale incertezza economica, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile. Altri elementi da considerare, è data dalla serie di dati particolari desunti dal P.U.C. per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- *parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...;*
- *media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.*

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto

2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati. Nel rispetto di tale parametro utilizzando nell'espressione algebrica non il costo di costruzione ma bensì il valore di mercato la percentuale da applicarsi a quest'ultimo viene portata al 15 %

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano urbanistico operativo (P.U.O).

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 3 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (0,428%) oltre ad uno spread del 1,678% per un valore totale dell'2,11% circa (valori riferiti al 17.10.2014).

## DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, vanno considerati i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area (U.f.);
3. superficie realizzabile del fabbricato (S.A. + pertinenze);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

I primi due dati sono essenziali per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile e vendibile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 15\%) / (1+r \cdot n)$$

Dove:

V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;

valore fabbricato è dato dalla S.A.+pertinenze della costruzione realizzabile / vendibile (abitazione e box) moltiplicato per il valore a mq dall'O.M.I.

r è il tasso di interesse

n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

## COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Nel caso di aree inserite in zona edificabile ma prive della possibilità edificatoria complessiva per intervenuta parziale saturazione dell'indice, ovvero per caratteristiche geometriche tali da impedire di fatto l'edificazione (limitata estensione e conseguente non raggiungimento del lotto minimo, conformazione particolarmente vincolante del lotto, presenza di servitù vincoli e/o imposizioni di legge ecc) dovranno essere applicate opportune percentuali di riduzione.

Bolano 02/11/2016

Arch. Roberto Palomba