COMUNE DI CENTO

Settore Lavori Pubblici e Assetto del Territorio

U.O.C. Ambiente, Paesaggio e PAES

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

Anno 2017

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA
In applicazione dell'art. 3.bis del Regolamento per la disciplina per l'Imposta Municipale Propria (IMU), è opportuno definire le modalità di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell' imposta, contestualmente al valore unitario da utilizzare per l'**anno 2017**.

Il valore determinato con la presente Relazione viene assunto come valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli uffici comunali preposti.

1. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

Richiamato l' art. 2 comma b del d.lgs. 504/1992, per area edificabile si 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".*

In base a quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, il valore delle aree fabbricabili "*è costituito da quello venale in comune commercio riferito 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".*

A tal fine si assumono come valori di riferimento quelli pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per l'anno precedente.

Si assume come parametro per l'espressione del valore unitario, ovvero al metro-quadro (mq), la **Superficie Utile (SU)** edificabile sull'area fabbricabile. E' da intendersi come tale la superficie così definita dalla Regione Emilia Romagna con proprio atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e ss.mm.ii. Detta entità è quella utilizzata nello strumento urbanistico generale vigente (PRG) per calcolare, attraverso gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), le potenzialità edificatorie massime attribuite alle aree.

2. PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA

In conformità all'art. 5 del D.Lgs 504/1992, si definiscono i seguenti parametri che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili:

a) "Zona territoriale di ubicazione"
Il territorio viene suddiviso in zone territoriali omogenee, in analogia alle zone territoriali utilizzate nel Piano delle Ricostruzione e di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 255/2013. A supporto di una individuazione univoca della "zona omogenea" di appartenenza, si indica per ciascuna i fogli catastali nei quali ricade.

Zona 1 – centro storico del capoluogo
Foglio catastale n. 50, 52, 63,

Zona 2 – aree del capoluogo esterne al centro storico
Foglio catastale n. 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55

Zona 2.a – area specializzata per attività produttive "Zona artigianale-industriale di via Ferrarese"
Foglio catastale n. 43, 46, 47

Zona 3 – Renazzo, Corporeno
Foglio catastale n. 28, 30, 31, 34, 35, 36, 39, 40, 41

Zona 3.a - area specializzata per attività produttive "Polo artigianale-industriale Crocetta"
Foglio catastale n. 42, 45

Zona 4 – Dodici Morelli, Bevilacqua, Dosso
Foglio catastale n. 17, 18, 23, 33, 36, 37, 56

Zona 5: Casumaro, Reno Centese, Alberone, Pilastrello, Buonacompra
Foglio catastale n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 16

Zona 6: territorio rurale
Foglio catastale n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61,

b) "Indice di edificabilità"
L'indice di edificabilità previsto dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992 viene espresso mediante l'edificabilità attribuita all'area dallo strumento urbanistico generale, a sua volta espressa in Superficie Utile (SU). Come precedentemente enunciato, il metro-quadro (mq) di Superficie Utile è il parametro di riferimento per la valorizzazione delle aree fabbricabili.

Gli indici utilizzati dal PRG sono:
- Ut: indice di utilizzazione territoriale, espresso in metro-quadro di superficie utile (SU) per ogni metro-quadro di superficie territoriale (St). Si applica alle aree per le quali il PRG prevede l'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo;

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria, espresso in metro-quadro di superficie utile (SU) per ogni metro-quadro di superficie fondiaria (Sf). Si applica alle aree per le quali il PRG prevede l'intervento edilizio diretto.

c) "Destinazione d'uso consentita"

La destinazione d'uso consentita è quella prevalente tra gli usi ammessi dallo strumento urbanistico generale. Pertanto, si definiscono le seguenti macro destinazioni d'uso prendendo a riferimento le "categorie funzionali" individuate dalla Regione Emilia-Romagna con l'art. 34 della LR n. 9/2015 (sostituzione dell'art. 28 della LR n. 15/2013):

Funzione residenziale
Funzione turistico-ricettiva e direzionale (terziaria)
Funzione produttiva (artigianale e industriale)
Funzione commerciale

d) "Oneri"

Gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, previsti dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, si intendono sostituiti con gli oneri che genericamente incidono sull'attuazione delle previsioni urbanistiche, ovvero dell'edificabilità attribuita all'area. In tal senso, si assumono delle modalità che consentano di tenere in considerazione i seguenti fattori:

d.1) stato di attuazione della previsione urbanistica – "k"

La concreta possibilità di edificazione dell'area in tempi definiti influenza il valore immobiliare della stessa.
Del parametro "stato di attuazione della previsione urbanistica" si tiene conto attraverso un coefficiente "k" che esprime l'immediata o differita possibilità di edificare. Considerato che i valori dell'OMI si basano sulle compravendite di fabbricati, tali valori si riferiscono all'edificio realizzato e già contemplano in sé tutti gli oneri sostenuti per realizzarlo. Pertanto, tali valori vengono assunti per la situazione di chi è nelle condizioni di realizzare immediatamente l'edificabilità attribuita alla propria area (area soggetta ad intervento edilizio diretto, previo rilascio/ritiro del titolo abilitativo). La situazione più sfavorevole, invece, consiste nell'area fabbricabile soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la quale non è ancora stata autorizzata la presentazione del Piano.

Valori del coefficiente "k" :

- Area soggetta ad intervento edilizio diretto: k = 1

- Area soggetta a pianificazione attuativa per la quale non è stata autorizzata la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA): k = 0,55

- Area soggetta a pianificazione attuativa per la quale è stata autorizzata la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ma questo non è ancora stato approvato e convenzionato: k = 0,75
- Area soggetta a pianificazione attuativa con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato e convenzionato: k = 1

d.2) Contributo di sostenibilità

Per le sole aree che, a seguito dell'approvazione del Piano della Ricostruzione, sono assoggettate alla corresponsione di un contributo di sostenibilità, si prevede la decurtazione dello stesso dal valore venale dell'area, qualora il contributo venga corrisposto. La corresponsione si intende assolta anche qualora sia sostituita dalla cessione di aree o dalla realizzazione di opere. Per le prime, lo scomputo avviene a far data dall'atto notarile relativo al passaggio di proprietà; per le seconde, a far data dal rilascio del titolo abilitativo per realizzarle.

d.3) Incidenza oneri urbanizzazione – "I"

La dimensione dell'area oggetto di trasformazione è in relazione diretta con i costi necessari per urbanizzarla. Pertanto, il parametro "incidenza oneri di urbanizzazione" abbatte il valore dell'area laddove questa presenti dimensioni rilevanti e, di conseguenza, è verosimile che si debbano sostenere degli costi di urbanizzazione elevati.

Valori del coefficiente "I":

- per la Superficie Territoriale (ST)

ST < 1,0 ha	"I" = 1,00
1,0 ha < ST < 2,5 ha	"I" = 0,90
ST > 2,5 ha	"I" = 0,80

- per la Superficie Fondiaria

SF < 1.000 mq	"I" = 1,0
SF > 1.000 mq	"I" = 0,9

3. VALORE UNITARIO

Per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili si assumono a riferimento, come enunciato nel precedente art. 1, i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al secondo semestre dell'anno precedente a quello in corso.

Tali valori sono riferiti al metro-quadro di superficie lorda di edifici distinti per:
- Fascia/zona territoriale del comune
- Tipologia prevalente della zona
- Destinazione (residenziale; terziaria; commerciale; produttiva)

- Tipologia (abitazioni civili; abitazioni di tipo economico; box; ville e villini; magazzini; negozi; capannoni industriali; capannoni tipici; laboratori)
- Stato conservativo (normale; ottimo).

La conversione dei valori dei fabbricati in valori venali delle aree fabbricabili richiede una serie di passaggi che si riportano di seguito in sintesi:

a) Si assumono per ogni zona e destinazione i valori di mercato minimi (€/mq) relativi ad edifici in stato conservativo definito "ottimo", in quanto il calcolo è finalizzato a stimare il valore del terreno edificabile, quindi riferito ad un nuovo edificio.

b) Il valore OMI è riferito alla superficie lorda (SL); pertanto, occorre convertirlo in un valore equivalente riferito alla SU, in quanto la stessa è quella utilizzata dal PRG per definire la potenzialità edificatoria delle aree.

   Per effettuare tale conversione si definiscono i seguenti parametri medi:
   - Incidenza delle murature (residenza e terziario): in tutto il territorio superficie murature = 20% SU
   - Incidenza delle murature (industria e commercio): in tutto il territorio superficie murature = 10% SU
   - Incidenza delle superfici accessorie Sa:
     1. nel capoluogo (residenza e terziario) Sa = 30% SU
     2. nelle frazioni (residenza e terziario) Sa = 60% SU
     3. negli edifici produttivi e commerciali Sa = 10% SU

   Di conseguenza i coefficienti di conversione da superficie lorda (SL) a superficie utile (SU) risultano:
   - ABITAZIONI E USI TERZIARI NON COMMERCIALI
     nel capoluogo: Valore SU = Valore SL x 1,35
     nelle frazioni: Valore SU = Valore SL x 1,50
   - EDIFICI PRODUTTIVI (artigianale e industriale)
     in tutto il territorio: Valore SU = Valore SL x 1,20
   - EDIFICI COMMERCIALI (medie e grandi strutture)
     in tutto il territorio: Valore SU = Valore SL x 1,20

c) Per quanto riguarda il passaggio dal valore immobiliare della superficie utile (SU) a quello dell'area in cui la SU potrà essere realizzata, si assumono i seguenti valori medi di incidenza del valore dell'area rispetto al valore immobiliare finale dell'edificio realizzato:
   - Centro storico: 25%
   - Capoluogo: 20%
   - Renazzo, Corporeno, XII Morelli, Bevilacqua, Dosso: 15%
   - Casumaro, Reno Centese, Alberone, Pilastrello, Buonacompra:. 12%
   - Aree produttive capoluogo: 15%
   - Territorio aperto: 12%

Per tutto quanto sopra esposto, **i valori unitari assunti per l'anno 2017**, suddivisi per "zona territoriale di ubicazione" e per "destinazioni d'uso", corrispondenti a "k"=1 e "I"=1, sono i seguenti:

Funzione residenziale

ZONE TERRITORIALI		valori per mq di SU
1	CENTRO STORICO	506,25 €/mq
2	CAPOLUOGO	405 €/mq
2.a	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE VIA FERRARESE	270 €/mq
3	RENAZZO	281,25 €/mq
	CORPORENO	
3.a	NUOVO POLO ARTIGIANALE CROCETTA	n.d.
4	XXII MORELLI	247,5 €/mq
	BEVILACQUA	
	DOSSO	
5	PORZIONE DI CASUMARO	178,20 €/mq
	RENO CENTESE	
	ALBERONE	
	PILASTRELLO	
	BUONACOMPRA	
6	TERRITORIO RURALE	126 €/mq

Funzione turistico-ricettiva e direzionale (terziaria)

ZONE TERRITORIALI		valori per mq di SU
1	CENTRO STORICO	371,25 €/mq
2	CAPOLUOGO	297 €/mq
2.a	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE VIA FERRARESE	270 €/mq
3	RENAZZO	180 €/mq
	CORPORENO	
3.a	NUOVO POLO ARTIGIANALE CROCETTA	n.d.
4	XXII MORELLI	180 €/mq
	BEVILACQUA	
	DOSSO	
5	PORZIONE DI CASUMARO	144 €/mq
	RENO CENTESE	
	ALBERONE	
	PILASTRELLO	
	BUONACOMPRA	
6	TERRITORIO RURALE	n.d.

Funzione produttiva (artigianale e industriale)

ZONE TERRITORIALI		valori per mq di SU
1	CENTRO STORICO	--
2	CAPOLUOGO	108 €/mq
2.a	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE VIA FERRARESE	81 €/mq
3	RENAZZO	54 €/mq
	CORPORENO	
3.a	NUOVO POLO ARTIGIANALE CROCETTA	63 €/mq
4	XXII MORELLI	58,5 €/mq
	BEVILACQUA	
	DOSSO	
5	PORZIONE DI CASUMARO	57,6 €/mq
	RENO CENTESE	
	ALBERONE	
	PILASTRELLO	
	BUONACOMPRA	
6	TERRITORIO RURALE	n.d.

Funzione commerciale

ZONE TERRITORIALI		valori per mq di SU
1	CENTRO STORICO	555 €/mq
2	CAPOLUOGO	444 €/mq
2.a	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE VIA FERRARESE	288 €/mq
3	RENAZZO	162 €/mq
	CORPORENO	
3.a	NUOVO POLO ARTIGIANALE CROCETTA	90 €/mq
4	XXII MORELLI	162 €/mq
	BEVILACQUA	
	DOSSO	
5	PORZIONE DI CASUMARO	77,76 €/mq
	RENO CENTESE	
	ALBERONE	
	PILASTRELLO	
	BUONACOMPRA	
6	TERRITORIO RURALE	43,20 €/mq

4. FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE ART. 5, COMMA 6, DLGS 504/1992 -

Laddove ricorrano i casi previsti dal comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs 504/1992, ovvero:
- utilizzazione edificatoria dell'area;
- interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

la base imponibile è costituita, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato, dal valore dell'area sulla quale è insediato il fabbricato che viene, allo scopo, considerata fabbricabile.

Le modalità per il calcolo del valore venale sono le stesse individuate dalla presente Relazione per le aree fabbricabili. A tal fine, essendo le aree fabbricabili valorizzate sulla base della loro edificabilità, si assume come parametro di riferimento la Superficie Utile (SU) oggetto d'intervento.

La Superficie Utile (SU) oggetto d'intervento si desume dal titolo edilizio presentato per la realizzazione dei lavori e, nello specifico, quella desunta dal "progetto", non dallo "stato di fatto".

Laddove i lavori non coinvolgano l'intero fabbricato, dovrà essere presentata idonea documentazione tecnica che dimostri qual è la parte interessata e consenta, inoltre, di determinare la relativa Superficie Utile (SU) da utilizzare per il calcolo del valore venale.

Cento, lì 20/04/2017

Il Responsabile del Servizio
AMBIENTE, PAESAGGIO E PAES
Arch. Elena Lazzari

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. Il documento originale è conservato in formato elettronico sulla banca dati del Comune di Cento.