



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE NUOVE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
- ANNO 2006-2007-2008-2009-2010 -
(ART. 5 D. LGS. 504/1992)

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Definizione del valore venale in commercio delle aree edificabili	pag. 3
3. La zonizzazione del nuovo Piano Urbanistico approvato	pag. 4
4. Criterio per la stima del valore delle nuove area edificabili	pag. 5
4.1 Definizione dei coefficienti correttivi	pag. 6
5. Determinazione del valore delle nuove aree edificabili	pag. 7



1. PREMESSA

L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le 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 fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Questo Comune ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Il Comune di Palagianello ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale in data 25 febbraio 2004 mediante D.C.C. n. 11, approvato successivamente in maniera definitiva in data 4 febbraio 2010 mediante D.C.C. n. 2.

Il Responsabile del Settore Urbanistica ha redatto in data 03 novembre 2010 prot. 10995 "Relazione di Stima" per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini ICI derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti. Tale relazione è stata redatta allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario relativo all'anno 2010, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che 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, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione, ecc....

La presente Relazione ha invece lo scopo di determinare il più probabile valore venale unitario relativo agli anni dal 2005 al 2009 delle aree divenute edificabili a seguito di adozione del nuovo PUG, da utilizzare per l'imposizione ICI degli anni 2006-2007-2008-2009-2010.



2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "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 di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore 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.



3. LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO APPROVATO

Come detto in premessa, il Comune di Palagianello ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale in data 25 febbraio 2004 mediante D.C.C. n. 11 ed approvato in via definitiva nel febbraio 2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 2.

Questo è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie zone omogenee le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

Per quanto concerne l'ambito territoriale comunale, nel complesso, il P.U.G. ha riconfermato le previsioni del vigente P.R.G. supportandole ed integrandole con nuove individuazioni vincolistiche derivanti da tutte le individuazioni ulteriormente effettuate.

Con riferimento alle zone di espansione di progetto, il P.U.G. individuato due aree di trasformazione perequativa: la prima è prossima alla città, costituita da n. 5 aree di concentrazione volumetrica e caratterizzate da un indice di media densità, mentre la seconda è situata tra la nuova linea ferroviaria e l'autostrada, costituita da n. 6 aree di concentrazione volumetrica, a cui è stato assegnato un indice di bassa densità

Per quanto attiene le Aree delle Attività Produttive, il PUG distingue e quindi disciplina in maniera separata gli Impianti produttivi ed artigianale esistenti dalle zone artigianali di ampliamento e di nuovo impianto.



4. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DELLE NUOVE AREE EDIFICABILI

Questo Ufficio è in possesso del valore delle aree edificabili determinato dal Responsabile del Settore Urbanistica in data 03 novembre 2010 prot. 10995 relativamente all'anno 2010 per l'imposizione ICI 2011, pertanto procederemo alla stima del valore delle aree per gli anni di imposta ICI dal 2006 al 2010 mediante il procedimento di riduzione sulla base della variazione registrata dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

E' altresì da evidenziare la particolarità del periodo nel quale si procede con l'adeguamento dei valori.

Le recenti novità Legislative e giurisprudenziali, dapprima l'art. 36 comma 2 del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, e successivamente la Sentenza a Sezioni Unite della Corte di Cassazione 30/11/2006 n.25506, hanno chiarito, in sostanza, che *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla adozioni di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso, l' ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in commercio tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione”*.

I valori di riferimento già precedentemente stimati dall'UTC trovano piena applicazione in regime di avvenuta approvazione dello strumento urbanistico.

Considerato che detti valori già scaturiscono da una approfondita analisi relativa ai caratteri urbanistici e costruttivi, ai fini della presente stima dovranno essere valutati i soli aspetti connessi all'andamento del mercato immobiliare, nonché ai relativi rischi d'impresa relativi all'investimento connesso al buon esito del perfezionamento di uno strumento urbanistico in itinere. In tal senso i valori risentono dell'avvicinarsi dell'approvazione definitiva.

Pertanto la relazione quantificherà opportuni *coefficienti correttivi*, espressi in misura percentuale, da applicare ai valori di riferimento già precedentemente determinati.



4.1 DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI (Ki)

La definizione dei coefficienti correttivi è scaturita dall'analisi degli indici di variazione dei prezzi del mercato immobiliare desunti dalle pubblicazioni specializzate del settore (indici dei costi di costruzione, tassi d'interesse bancari per acquisto di abitazioni, ecc.).

Tab. 1 - Coefficienti Correttivi (Ki) applicati in regime di adozione del PUG

Periodo di adozione	Valore Min	Valore Max
1° anno	50 %	60 %
2° anno	55 %	65 %
3° anno	60 %	70 %
4° anno	65 %	75 %
5° anno	70 %	80 %
6° anno	75 %	85 %

Il valore, in sostanza, tende ad aumentare all'approssimarsi della data di definitiva approvazione in virtù della diminuzione del periodo di rientro dell'investimento effettuato, oltre che della minore alea residua (ad esempio l'investimento per l'acquisto di un terreno edificabile effettuato nel primo anno di adozione dello strumento urbanistico, potrà plausibilmente dare i suoi primi risultati non prima di 6 anni).

Vengono proposti coefficienti correttivi variabili da un minimo ad un massimo, per tenere necessariamente conto delle diverse condizioni reali rispetto alle situazioni medie ordinarie.



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE NUOVE AREE EDIFICABILI

Per determinare in via generale il valore delle nuove aree edificabili seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. Valore venale del terreno ai fini ICI relativo all'anno 2011 (V.V.I. ₂₀₁₁)
2. Aggiornamento ISTAT (I%)
3. Coefficiente correttivo (Ki)

L'operazione di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI per gli anni di imposta dal 2006 al 2010 può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I. = V.V.I._{2011} \times (1 - I\%) \times K_i$$

Nelle seguenti tabelle sono riportati tali valori distinti per zona di intervento, considerando un coefficiente correttivo medio riferito all'anno ICI 2006 (2° anno di adozione), 2007 (3° anno di adozione), 2008 (4° anno di adozione), 2009 (5° anno di adozione), 2010 (6° ed ultimo anno di adozione).



Tabella 1

ICI ANNO 2006				
Zona	Valore Venale ICI anno 2011 €	Aggiornamento ISTAT %	Coefficiente correttivo Ki %	Valore Venale ICI anno 2006 €
COMPARTO N.1 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	32,35	-9,1	60	17,64
COMPARTO N.2 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	13,03	-9,1	60	7,11
D3/A - ZONA ARTIGIANALE DI AMPLIAMENTO	13,52	-9,1	60	7,37
D4 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	24,90	-9,1	60	13,58
D5 - ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO	45,00	-9,1	60	24,54

Tabella 2

ICI ANNO 2007				
Zona	Valore Venale ICI anno 2011 €	Aggiornamento ISTAT %	Coefficiente correttivo Ki %	Valore Venale ICI anno 2007 €
COMPARTO N.1 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	32,35	-7,3	65	19,49
COMPARTO N.2 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	13,03	-7,3	65	7,85
D3/A - ZONA ARTIGIANALE DI AMPLIAMENTO	13,52	-7,3	65	8,15
D4 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	24,90	-7,3	65	15,00
D5 - ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO	45,00	-7,3	65	27,11



Tabella 3

ICI ANNO 2008				
Zona	Valore Venale ICI anno 2011 €	Aggiornamento ISTAT %	Coefficiente correttivo Ki %	Valore Venale ICI anno 2008 €
COMPARTO N.1 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	32,35	-4,6	70	21,60
COMPARTO N.2 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	13,03	-4,6	70	8,70
D3/A - ZONA ARTIGIANALE DI AMPLIAMENTO	13,52	-4,6	70	9,03
D4 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	24,90	-4,6	70	16,63
D5 - ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO	45,00	-4,6	70	30,05

Tabella 4

ICI ANNO 2009				
Zona	Valore Venale ICI anno 2011 €	Aggiornamento ISTAT %	Coefficiente correttivo Ki %	Valore Venale ICI anno 2009 €
COMPARTO N.1 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	32,35	-2,5	75	23,66
COMPARTO N.2 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	13,03	-2,5	75	9,53
D3/A - ZONA ARTIGIANALE DI AMPLIAMENTO	13,52	-2,5	75	9,89
D4 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	24,90	-2,5	75	18,21
D5 - ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO	45,00	-2,5	75	32,91



Tabella 5

ICI ANNO 2010				
Zona	Valore Venale ICI anno 2011 €	Aggiornamento ISTAT %	Coefficiente correttivo Ki %	Valore Venale ICI anno 2010 €
COMPARTO N.1 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	32,35	-1,5	80	25,49
COMPARTO N.2 DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	13,03	-1,5	80	10,27
D3/A - ZONA ARTIGIANALE DI AMPLIAMENTO	13,52	-1,5	80	10,65
D4 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	24,90	-1,5	80	19,62
D5 - ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO	45,00	-1,5	80	35,46